

**COMMUNE DE PRATS DE MOLLO -LA PRESTE**

**REVISION DU PLAN  
D'OCCUPATION DES SOLS**

**REGLEMENT**

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU PLAN**

Le présent règlement du plan d'occupation des sols s'applique à la totalité du territoire de la commune de PRATS DE MOLLO- LA PRESTE.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES  
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants :

- a) Article R.111-2 du code de l'urbanisme (salubrité et sécurité publique).
- b) Article R.111-3-2 du code de l'urbanisme (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique).
- c) Article R.111-4 du code de l'urbanisme (sécurité des usagers, accès et stationnement).
- d) Article R.111-14-2 du code de l'urbanisme (respect des préoccupations d'environnement).
- e) Article R.111-15 du code de l'urbanisme (respect de l'action d'aménagement du territoire).
- f) Article R.111-21 du code de l'urbanisme (respect du patrimoine urbain, naturel et historique).

2. Les articles issus des lois d'aménagement et d'urbanisme suivantes :

- a) La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne (articles L.145-1 à L.145-13, R.145-1 à R.145-9 du code de l'urbanisme)
- b) La loi d'orientation pour la ville n°91-662 du 13 juillet 1991 (articles L.110 et L.121-10 du code de l'urbanisme).

c) La loi n°93-24 du 8 Janvier 93 relative à la protection et la mise en valeur des paysages et la loi 94-112 relative à diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction.

3. Les périmètres figurant sur les documents graphiques de zonage à titre d'information, conformément à l'article R.123-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit :

Des périmètres du droit de préemption urbain (DPU) instauré par délibérations du conseil municipal

Du périmètre minier dit "du Costabone"

4. Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-5, L.123-7, L.313-7, ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

5. L'article L.421-4, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

6. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur les documents correspondants. Tous les secteurs des zones affectés de la lettre <<a>> sont compris dans le périmètre du Plan d'Exposition aux Risques (PER) dont le dossier est joint en annexe.

La ZPPAUP, approuvée le 14 Août 2003, est une servitude d'Utilité Publique, son règlement est retransmis dans le présent règlement sous la forme d'encadrés. Il s'applique concomitamment au règlement du P.O.S.

7. Les règles spécifiques des lotissements: Elles s'appliquent concomitamment au plan d'occupation des sols quand ceux -ci sont vieux de plus de dix ans ..

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles et il peut être concerné par des emplacements réservés et des espaces boisés classés.

1. Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques de zonage par un sigle commençant par la lettre "U". Elles concernent les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les zones urbaines sont regroupées dans le titre II du présent règlement et comprennent :

a) La zone dense agglomérée de construction en ordre continu repérée par l'indice 1UA au plan.

b) La zone dense agglomérée de construction en ordre continu repérée par l'indice 2UA au plan .Elle comprend le secteur UAa compris dans le perimètre du Plan d'Exposition aux Risques et le secteur 2UAb .

c) La zone dense de construction en ordre généralement continu repérée par l'indice UB au plan. Elle comprend le secteur 2UBa compris dans le perimètre du Plan d'Exposition aux Risques et le secteur UBb.

d) La zone résidentielle de construction en ordre discontinu repérée par l'indice UC au plan. Elle comprend le secteur UCa compris dans le perimètre du Plan d'Exposition aux Risques, les secteurs UCb et UCc .

e) La zone dense de construction concernant la zone d'activités en ordre généralement continu repérée par l'indice UD au plan

2. Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques de zonage par un sigle commençant par le lettre "N". Elles concernent des zones équipées ou non. Les zones naturelles sont regroupées dans le titre III du présent règlement, et comprennent :

a) La zone d'urbanisation à court terme, en ordre continu , repérée par l'indice 1NA au plan.

b) La zone d'urbanisation à court terme repérée par l'indice 2NA au plan. Elle comprend le secteur 2NAa compris dans le périmètre du Plan d'Exposition aux Risques et le secteur 2NA b concerné par les équipements touristiques .

c) La zone d'aménagement à court terme repérée par l'indice 3NA au plan.

d) La zone d'urbanisation à long terme repérée par l'indice 4NA au plan.

e) La zone d'équipement à long terme d'espaces verts, d'équipement touristique et de loisirs repérée par l'indice 5NA au plan.

g) La zone de protection des richesses naturelles agricoles repérée par l'indice NC au plan. Elle comprend le secteur NCa concerné par le PER et le secteur NCe .

h) La zone de protection en raison de l'existence de risques ou nuisances, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages repérée par l'indice ND au plan. Elle comprend le secteur NDa concerné par le PER et les secteurs NDb et NDaf .

3. Les emplacements réservés et les espaces boisés classés :

a) Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques de zonage, et sont répertoriés dans une liste figurant en annexe au présent dossier de plan d'occupation des sols.

b) Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme sont repérés aux documents graphiques de servitudes et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone ou secteur concernés.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 et 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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

## TITRE II

### LES ZONES URBAINES

#### ZONE 1UA

##### CARACTERE DE LA ZONE 1UA:

Il s'agit de la zone dense agglomérée de la ville, située à l'intérieur des remparts, ainsi que des parties denses des hameaux de Saint Sauveur, La Preste et la Forge, construites en ordre continu, dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal.

Elle comprend un secteur 1UAa concerné par le PER et un secteur 1UAb au hameau de La Preste où la hauteur autorisée est plus importante

*Ces zones sont toutes situées dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P.(zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) et incluent complètement les parties denses correspondant pour la Z.P.P.A.U.P. aux Secteurs Centres Anciens de la Ville, de Saint Sauveur et et partiellement seulement les Secteurs Centres Anciens des hameaux de La Preste et de La Forge.*

*En conséquence, tous les projets portant sur des constructions neuves ou existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, couleur etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), doivent faire l'objet, selon leur nature, d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire accompagnées d'un volet paysager.*

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

##### ARTICLE 1UA1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

###### 1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 1UA2

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

a) 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.

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels 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.

c) 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.

**ARTICLE 1UA2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes

b) Les constructions à usage industriel.

c) Les constructions à usage agricole.

d) Les lotissements à usage d'activités industrielles.

e) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

f) Le stationnement isolé des caravanes et mobiles-homes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

g) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

h) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel 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.

i) L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du code de l'urbanisme.

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

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,

- les garages collectifs de caravanes.

**Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

**ARTICLE 1UA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

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

## **ARTICLE 1UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

*Les réseaux divers doivent être enterrés*

### Alimentation en eau potable.

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

### Assainissement

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

### Eaux pluviales

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

## **ARTICLE 1UA 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la situation ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier et son intégration dans le contexte ,toute utilisation des sols peut être subordonnée à une étude portant sur l'ensemble du secteur concerné.

## **ARTICLE 1UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### . Parcelles construites :

1- Que les parcelles soient construites à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées à usage public et des emprises publiques, le principe est de conserver les implantations existantes côté rue ou emprises publiques .

2- Des dispositions différentes peuvent être admises à condition qu'elle ne compromettent pas le bonne tenue de la voie .

Toute exception à la règle 1- ainsi que toute démolition partielle ou complète d'une ou plusieurs constructions doivent être dûment motivées et accompagnées de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender l'impact du projet dans le contexte.

### . Parcelles non construites :

1- Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions attenantes existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

. 2- Des dispositions différentes peuvent être admises à condition qu'elle ne compromettent pas le bonne tenue de la voie .

Tout projet d'implantation d'une nouvelle construction doit être accompagné de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender son impact dans le contexte.

*Constructions "parasites à démolir" repérées sur le plan de référence N°1 de la Z.P.P.A.U.P.*

*Ces constructions sont essentiellement situées sur le ravin du Roure, dans le secteur centre ancien de la Ville .*

*Une étude d'ensemble, sur la base d'un recensement et état des lieux précis des constructions existantes et de leurs abords, devra être effectuée dans le cadre d'un projet de requalification globale de la promenade et déterminera les démolitions partielles ou totales à opérer.*

## **ARTICLE 1UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1 Parcelles construites:

Le principe est de conserver les implantations existantes

Toute exception à la règle ainsi que toute démolition partielle ou complète d'une ou plusieurs constructions doivent être dûment motivées et accompagnées de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender l'impact du projet dans le contexte.

Parcelles non construites :

Tout projet d'implantation d'une nouvelle construction doit être accompagné de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender son impact dans le contexte.

### 1 Limites aboutissant aux voies

a) les constructions doivent être édifiées en ordre continu ,d'une limite latérale à l'autre ,à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue .

b) Toutefois la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans les cas suivants :

- Le terrain voisin n'est pas construit,
- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative .

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 égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m (  $L > H/3$  )

### 2 Limites arrières de fond de parcelles

a) Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies ne pouvant être inférieure à 3m

b) Toutefois de conditions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes déjà implantées à une distance moindre.

## **ARTICLE 1UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1 -Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au quart de la somme des hauteurs de deux constructions et jamais inférieures à 3mètres (  $L > H + H' / 4$  ).

2-Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

## **ARTICLE 1UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant .

## **ARTICLE 1UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

a) Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé intégrant la ou les construction (s) existante (s) le cas échéant..

b) La hauteur des constructions doit alors être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade, à partir du niveau à l'alignement de la voie qui la borde à l'aval, jusqu'à l'égout des couvertures pris à l'aplomb de ce point .

c) Au-dessus des limites fixées au paragraphe 1b ci-dessus, seuls peuvent être admis:

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables .
- Les cheminées, dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètres maximum au-dessus du faîtage.

### 2. Hauteurs autorisées

- La hauteur de toute construction ne doit pas excéder la hauteur Hm (hauteur moyenne de la rue telle que définie ci-après .

### **Hauteur moyenne par rue à l'intérieur des remparts de la Ville :**

<b>Rues</b>	<b>Hauteur Moyenne en m</b>
Rue de l'Abbé Gibrat - amont	9,80
Rue de l'Abbé Gibrat - aval	7,00
Impasse de l'Ancien Presbytère      soumise à étude spécifique	9,00
Place d'Armes - amont (côté escotas)	10,80
Place d'Armes - aval	9,20
Rue de Can Bigata - amont	9,20



Rue de Can Bigata - aval			8,10
Rue de la Créu Negra - amont			10,30
Rue de la Créu Negra - aval			6,20
Rue des Drapiers - amont			9,40
Rue des Drapiers - aval			6,75
Place de l'Ere	se reporter à la rue des Drapiers et à la rue des Rois d'Aragon		
Rue de l'Ere	soumise à étude spécifique	amont 8,00	aval 6,75
Rue de la Favorite - amont			10,80
Rue de la Favorite - aval			6,80
Rue de la Font Nova - amont			10,20
Rue de la Font Nova - aval			9,20
Ravin de la Guillème	soumise à étude spécifique		10,80
Rue de l'Hospice			6,10
Rue des Marchands - amont			8,60
Rue des Marchands - aval			5,70
Carrer del Pati - amont			9,20
Carrer del Pati - aval			8,10
Carrer del Peiregas - amont			10,30
Carrer del Peiregas - aval			5,70
Rue de la Porte d'Espagne - amont et aval			10,20
Rue de la Porte de France - amont			11,10
Rue de la Porte de France - aval			9,80
Place del Rei côté remparts			8,30
Rue des remparts - amont			9,50
Rue des remparts - aval			4,50

Rue des Rois d'Aragon - amont	9,70
Rue des Rois d'Aragon - aval	5,70
Chemin du Rincon	9,50
Rue Saintes Juste et Ruffine - amont	10,60
Rue Saintes Juste et Ruffine - aval	8,70
Rue des Tilleuls - amont	9,30
Place de la Vila d'Amunt	5,70

Les hauteurs autorisées sur venelles, impasses ou ruelles non recensées dans la liste ci-avant seront subordonnées à des études spécifiques accompagnant les demandes de permis de construire (ou D.T.) et permettant d'appréhender l'impact des projets dans le contexte.

**Dans les hameaux de Saint sauveur, La Preste, La Forge :** la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 6,50m à l'égout des toitures.

**Dans le hameau de La Forge :** la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7,00m à l'égout des toitures

**Dans le secteur 1UAb du hameau de La Preste :** la hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 9,50m.

### 3. Adaptations mineures :

Des adaptations mineures peuvent être admises dans certains cas particuliers notamment pour les constructions sur venelles, impasses ou ruelles non recensées dans la liste ,sous réserve de favoriser une meilleure insertion par rapport aux constructions voisines (épanelage des toitures ).

De la même façon, des adaptations en façades aval peuvent être admises dans le cas de terrains en forte pente.

## **ARTICLE 1UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le contexte urbain et paysager et s'implanter en épousant le terrain naturel, en réduisant les terrassements au strict minimum.

*Pour toutes les prescriptions qui suivent (proportions de façades, composition des ouvertures, modénatures, textures, matériaux, couleurs etc ...), se reporter aux exemples graphiques et photographiques issus de l'analyse typologique de l'habitat du dossier de Z.P.P.A.U.P..*

*Des adaptations pourront exceptionnellement être admises pour des projets de facture contemporaine, de proportions, matériaux et couleurs différents de la typologie de l'habitat, sous réserve qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le contexte.*

*Les édifices de grand intérêt architectural et les éléments architecturaux remarquables repérés sur le plan de référence Z.P.P.A.U.P. N°1 sont à préserver. Seuls les travaux d'entretien, de restauration et de requalification de l'aspect extérieur respectant leur caractère d'origine y sont autorisés.*

## 2. Toitures et couvertures

a) D'une façon générale, les terrasses sont interdites.

Cependant, des petites terrasses insérées dans les toitures tuile (donc non perceptibles depuis la rue) peuvent exceptionnellement être admises sous réserve d'être mesurées en surface et de s'intégrer parfaitement dans le contexte. Des documents graphiques (coupes, façades, perspectives) et photographiques en couleur (vues de près et de loin) permettant d'apprécier l'impact du projet dans son contexte doivent être obligatoirement joints à la demande du pétitionnaire.

b) Sauf exceptions ci dessus mentionnées, l'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal rouge (non orangé) avec tuile de couvert et tuile de courant.

c) Le pourcentage de la pente doit être de 30% environ.

d) La toiture doit être à deux versants (sauf exceptions éventuelles existantes dont le principe pourrait être maintenu s'il s'intègre harmonieusement dans le contexte).

e) Les décrochements de toiture en profondeur sont proscrits (sauf exceptions éventuelles existantes dont le principe pourrait être maintenus'il s'intègre harmonieusement dans le contexte).

f) Les puits de jour, les verrières et les lucarnes pourront être admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans le contexte. Ils doivent être toutefois limités en nombre (1 maximum par versant de toiture) ainsi qu'en surface (environ 0,50m<sup>2</sup> par "lucarne" ou équivalent", davantage pour les verrières), suivant leur localisation et leur impact..

g) Les souches de cheminée doivent être en maçonnerie enduite ou en pierre apparente. Elles doivent être implantées à une distance minimum de 3,00 mètres en retrait du plan de façade sur mur gouttereau.

Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches ou constitués par une plaque de schiste selon la typologie de la construction.

D'autres dispositions ou compositions (chapeaux en tuile canal, éléments de céramiques, etc...) pourront être acceptées suivant leur aspect sous réserve d'un projet étudié avec soin et de sa bonne insertion dans le contexte.

Les équipements d'extraction d'air (cuisines de bars ou restaurants) doivent être choisis afin de s'intégrer parfaitement dans le contexte. Il conviendra de privilégier autant que possible les extracteurs intégrés aux tourelles d'extraction rapportées sur les souches.

h) Les débords de toiture sur murs gouttereaux sont obligatoires (sauf autre disposition existante dont le principe pourrait être maintenu s'il s'intègre harmonieusement dans le contexte).

*pour les zones UA faisant partie des Secteurs Centres Anciens de la Z.P.P.A.U.P.*

*Les débords sur voliges et chevrons peints, simples et s'inspirant des exemples décrits dans l'analyse typologique, peuvent faire l'objet d'une certaine recherche afin de donner un intérêt aux dessous de toit apparents.*

*Les débords maçonnés constitués d'une corniche sur rang de cayrous surmontée d'un chéneau en éléments de terre cuite vernissés sont autorisés, en s'inspirant des exemples décrits*

*dans l'analyse typologique.*

*Les corniches existantes doivent être conservées. Toute exception à la règle doit être dûment motivée et justifiée par des croquis de la solution envisagée, démontrant sa bonne intégration dans le contexte.*

*Les débords maçonnés en dalle béton, les génoises, les chéneaux en béton armé et en PVC sont interdits (sauf autre disposition existante éventuellement conservée sous réserve de son authenticité ou de son intégration dans le contexte urbain.*

*pour les zones UA faisant partie des Secteurs Centres Anciens de la Z.P.P.A.U.P.*

*i) Les gouttières zinc (ou chéneaux) sont fortement recommandées. Leur traitement dépendra du caractère de la construction et s'inspirera des exemples décrits dans l'analyse typologique.*

*j) Les descentes d'eaux pluviales doivent de préférence être intérieures.*

*Si elles sont extérieures:*

*- elles devront être limitées en nombre, notamment sur les façades étroites où une seule descente peut suffire (les jets d'eau existants doivent être conservés. Les jets d'eau en terre cuite ou en zing suivant la nature des débords sont autorisés et sont toujours à privilégier à la multiplicité des descentes d'eaux pluviales).*

*- elles devront être en zinc (laissé à nu ou peint) ou autre métal peint, avec un diamètre n'excédant pas 80mm.*

*Les éléments de terre cuite vernissée en général interdits (trop épais et trop voyants) pourront exceptionnellement être admis s'ils sont implantés sur des façades de largeur importante et édifiés en retrait de l'alignement.*

*Les descentes à section carrée ou rectangulaire sont interdites.*

### 3. Façades (compositions matériaux couleurs et modénatures)

a) L'ordonnance des façades doit être constituée par les alignements verticaux des ouvertures, ainsi que les continuités horizontales soulignées par les alignements des linteaux et des appuis de baies, saillies éventuelles des balcons et décors de ferronnerie identiques sur un même niveau .

b) La proportion des ouvertures aux étages doit être à dominante verticale, avec une largeur n'excédant pas 1,10 mètres. Leur nombre sera déterminé de telle sorte que les pleins dominent sur les vides .

c) Les attiques (ou loggias en niveau haut), pourront être exceptionnellement autorisés (toute systématisation ou effet de répétitivité sur façades mitoyennes étant à éviter), sous réserve d'un traitement particulièrement étudié en proportions d'ensemble et en détails de finitions et d'une parfaite intégration dans le contexte urbain..

d) Les menuiseries doivent être avec meneaux, en bois teinté ou peint, en PVC légèrement teinté ou en métal peint (blanc proscrit).

*e) Appuis et encadrements de baies: pour les zones UA faisant partie des Secteurs Centres Anciens de la Z.P.P.A.U.P.*

*Les appuis de baies devront être traités simplement, en s'inspirant des exemples donnés dans*

*l'analyse typologique du dossier Z.P.P.A.U.P. Ils seront réalisés en pierre ou ciment glacé, avec nez moulurés arrondis et fins. Leur saillie par rapport au nu de la façade n'excèdera pas 8cm, et leur épaisseur variera entre 4 et 10 cm suivant le nombre de moulures superposées . Les barcelonines en terre cuite, carrelages, PVC, les éléments préfabriqués en béton moulé, les appuis à section rectangulaire et à arêtes vives sont interdits . Les encadrements de baies s'inspireront, selon la catégorie de l'habitat, des exemples donnés dans l'analyse typologique. Les encadrements en pierre, maçonnés et légèrement en saillie ou peints (avec une largeur de l'ordre de 18cm), sont autorisés. Les placages de schistes, cayrous ou autres matériaux sont interdits.*

f) Couleurs :

L'aspect de la grappe, de couleur terre, est assez homogène. Les couleurs, essentiellement à base d'ocres jaune et d'ocres beige, doivent s'inspirer du nuancier indicatif joint. Toutefois, ce dernier n'est pas limitatif, dans la mesure où la demande d'autorisation de travaux est accompagnée d'un volet paysager justifiant d'une parfaite intégration de la façade dans le contexte.

Le blanc et les couleurs vives sont proscrits.

Des essais in situ ou échantillons (suite à une déclaration de travaux ou demande de permis de construire) seront à soumettre pour avis avant réalisation complète des façades.

#### 4. Baies et fermetures:

Les menuiseries doivent être avec meneaux, en bois teinté ou peint, en PVC légèrement teinté Ou en métal peint (blanc proscrit).

*Pour les Secteurs Centres Anciens de la Z.P.P.A.U.P. des zones UA :*

a) Fenêtres et portes-fenêtres:

*Les fenêtres et portes-fenêtres doivent être à meneaux, en bois teinté foncé ou peint selon la typologie des maisons ou immeubles.*

*Exceptionnellement et sous réserve d'une parfaite insertion dans le contexte et de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, le PVC teinté et le métal peint (blanc pur proscrit) pourront*

*être admis, à condition que les profilés soient fins et que les châssis remplacés soient entièrement déposés (dormant compris). Un dessin détaillé au 1/10ème précisera les épaisseurs*

*des dormants, ouvrants, meneaux et les dimensions des volumes vitrés.*

*Dans l'habitat "bourgeois" du XVIIème siècle, "traditionnel" et "rural", les fenêtres à meneaux (et petits carreaux pour l'habitat du XVIIème) avec cadre dormant scellé au nu de la façade et contrevents doivent être conservées ou refaites, si nécessaire, suivant le même principe et avec les mêmes matériaux.*

b) Fermetures:

*Sont autorisés, suivant les exemples donnés dans l'analyse typologique, les volets catalans à lames en bois plein et pentures, les volets bois à brisures ou à panneaux, les volets à lames ou panneaux avec chambranle posé au nu de la façade et se rabattant dans les embrasures.*

*Dans l'habitat "bourgeois" du XVIIème siècle, "traditionnel" et "rural", les volets avec chambranle scellé au nu de la façade doivent être conservés ou refaits, si nécessaire, suivant le même principe.*

*Dans l'habitat "bourgeois" du XIXème siècle, les volets à brisures se repliant dans l'embrasure, sur chambranle scellé au nu de la façade, doivent être conservés ou refaits, si nécessaire,*

*suivant le même principe.*

*Les volets à barres et écharpes, à lames étroites (de largeur inférieure à 15cm), les volets roulants ainsi que les persiennes en fond de baie sont interdits.*

*c) Portes d'entrée:*

*Dans l'habitat "bourgeois", la composition d'ensemble et la modénature des façades ne permettent pas de modifier les proportions des ouvertures qui devront donc rester en l'état. Les portes d'entrée doivent être en bois teinté (habitat "bourgeois" et constructions en pierre apparente) ou en bois peint (constructions en pierre apparente et habitat traditionnel et rural). Elles seront réalisées avec cadre bois au nu de la façade, ou, le cas échéant, en retrait de leur encadrement en pierre éventuel.*

*Les portes en bois massif, les heutoirs, barreaudages fins ou autres éléments participant à leur dessin ou aspect devront d'une façon générale être conservés. D'éventuelles adaptations ou modifications pourront être accordées suivant leur nature et leur localisation et devront faire alors*

*l'objet d'une demande spécifique accompagnée d'une vue photographique et d'un dessin précis, côté, à l'échelle du 1/10ème.*

*Les portes d'entrée y compris impostes le cas échéant devront conserver un rapport hauteur largeur supérieur à 1/2,3, avec une largeur de 0,80 à 1,00 mètre.*

*Leur aspect et leur modénature doivent s'inspirer des exemples donnés dans l'analyse typologique: parements à panneaux, ou à frise verticale à lames larges (supérieures à 10cm) ou horizontales à lames larges (supérieures à 14cm).*

*Les linteaux seront droits, cintrés (pleins cintres), en anse de panier, ou exceptionnellement en arcs tendus. Ils seront réalisés en pierre apparente, en bois apparent, ou avec d'autres matériaux et enduits, suivant la typologie des constructions.*

*d) Portes de garages:*

*Leur création éventuelle (proportions modénature et intégration dans le contexte) sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Leur parement, constitué de lames larges, s'inspirant des portes des remises ou des celliers de l'habitat ancien, sera en bois de préférence, ou en métal peint. Les hublots ou équivalents sont interdits.*

*e) Vitrines et devantures:*

*Elles s'inspireront des exemples donnés dans l'analyse typologique et devront être constituées de matériaux et couleurs en harmonie avec les façades, les enseignes (se reporter à l'article 8 "enseignes et préenseignes") et le contexte urbain ou paysager.*

*- Leur composition sera simple, non "agressive" ni "tapageuse" et à base de matériaux tels que le bois (foncé ou peint) et le métal peint.*

*- Les aspects métallisés ou brillants des menuiseries et les verres réfléchissants ou foncés sont interdits.*

*- Les types de fermetures ou protections devront être adaptés et intégrés à la devanture (panneaux ou grilles amovibles, panneaux pliants ou autres); les grilles à enroulement*

*ou pliantes sont interdites, sauf si elles sont situées en retrait de la vitrine.*

*Des adaptations mineures pourront être admises sous réserve d'une bonne insertion dans le contexte justifiée par des documents explicites.*

*Toute demande d'autorisation de travaux devra être accompagnée d'un plan de façade détaillé et côté à l'échelle du 1/10ème, d'une vue photographique couleur de l'existant (faisant apparaître les amorces des constructions voisines) et d'une insertion couleur du projet sur la même vue photographique.*

*f) Couleurs :*

*Les couleurs doivent s'inspirer du nuancier indicatif joint. Toutefois, ce dernier n'est pas limitatif, dans la mesure où la demande d'autorisation de travaux est accompagnée d'un volet paysager*

*justifiant d'une parfaite intégration de la façade dans le contexte.  
Le blanc pur ou trop lumineux et les bois de couleur naturelle ou clairs (légèrement teintés) sont proscrits.*

*Des essais in situ ou échantillons (suite à une déclaration de travaux ou demande de permis de construire) seront soumis pour avis avant réalisation complète des façades.*

*C.F.PALETTE EN ANNEXE (dossier Z.P.P.A.U.P.)*

#### 4- Maçonneries apparentes :

Les maçonneries doivent être traitées de façon traditionnelle, sans placages ni imitations de pierres .

Les joints doivent être "pleins", sans saillie ni retrait, pour restituer à la paroi sa planimétrie, et être réalisés avec un mortier de chaux riche exclusivement, avec, le cas échéant, incorporation de terre donnant une teinte ocre, et incrustation de brisures de cayrous ou morceaux de mâchefer, suivant les techniques traditionnelles.

Les joints au ciment sont proscrits .

#### 5- Maçonneries enduites :

Les maçonneries sont en majorité enduites.

Leur décroûtage éventuel appellera la réalisation d'un nouvel enduit, sauf justification d'un appareil suffisamment cohérent pour être vu.

La mise à nu de chaînages d'angles en pierre, linteaux ou autres éléments constructifs est proscrite, sauf si ces derniers étaient érigés en saillie pour être laissés apparents.

Les corps d'enduits neufs ou refaits seront exclusivement réalisés de façon traditionnelle, à la chaux naturelle en deux couches, ou avec des enduits prêts à l'emploi à la chaux naturelle en deux passes.

Leur texture sera exclusivement talochée ou lissée, les crépis rustiques de type "Costa Brava", écrasé etc. étant proscrits.

Leur couche de finition, suivant le support, sera à la chaux aérienne (diverses techniques sont possibles) teintée dans la masse, ou non teintée avec peinture à la chaux colorée.

Les enduits partiellement dégradés ou restaurés, après lavage et brossage et gommage éventuel, recevront une couche de finition adaptée à leur support: peintures minérales (badigeons, système aux silicates ou système à la chaux), peintures organo minérales pour les supports peints.

Les couleurs doivent s'inspirer du nuancier indicatif .

#### 6. Terrasses, balcons et loggias

a) Les terrasses et les loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment, en évitant tout effet de barre, au besoin en créant une seconde façade en retrait de la première.

b) Les balcons ne peuvent excéder 0,80 mètre de profondeur. Leur gabarit doit être constitué de plans verticaux et perpendiculaires entre eux. Les galbes et autres profils arrondis ou anguleux sont proscrits.

*Pour les Secteurs Centres Anciens de la Z.P.P.A.U.P des zones UA :*

*D'une façon générale, les terrasses et les loggias sont interdites, sauf exceptions mentionnées à l'article "toitures et couvertures" et exceptions éventuelles existantes dont le principe pourrait être maintenu. Elles doivent être intégrées dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre ou rupture de l'ordonnement des baies et en créant au besoin une seconde façade en retrait de la première. Des adaptations mineures pourront être admises sous réserve d'une bonne insertion dans le contexte justifiée par des documents explicites. Les balcons sont interdits, sauf dans l'habitat "bourgeois" du XIXème siècle où ils devront être conservés en l'état ou refaits de façon similaire. Des adaptations mineures pourront être admises sous réserve d'une bonne insertion dans le contexte justifiée par des documents explicites. Ils n'excéderont alors pas 0,20 mètre de profondeur en général et 0,80 mètre de profondeur sur le ravin de la Guillème et sur le chemin du Rincon. Leur gabarit doit être constitué de plans verticaux et perpendiculaires entre eux. Les garde-corps galbés sont proscrits. Les plates-formes de balcons devront être traitées simplement, en s'inspirant des exemples donnés dans l'analyse typologique. Elles seront réalisées en pierre ou ciment glacé, avec nez moulurés arrondis et fins en encorbellement. Les dalles de balcon à section rectangulaire et à arêtes vives sont interdites.*

## 7. Serrureries:

Les grilles à enroulement ou pliantes sont interdites.

*Pour les Secteurs Centres Anciens de la Z.P.P.A.U.P des zones UA :*

*Les ouvrages de serrurerie devront s'inspirer en composition, gabarits, sections et matériaux des exemples donnés dans l'analyse typologique. Toute demande de mise en place ou de remplacement de grille de défense, garde-corps, clôture ou autre devra être accompagnée d'un dessin côté détaillé à l'échelle du 1/10ème, précisant la nature et les sections des matériaux employés.*

## 8. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, et être dissimulés par une grille (à maille dense ou à fers plats horizontaux) peinte de la même couleur que la façade. Les climatiseurs rapportés sur les façades, baies, balcons ou toitures sont interdits.

## 9. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation VMC sont admis, à condition que leurs mécanismes soient dissimulés à l'intérieur des conduits, et que les éventuels chapeaux soient en tôle peinte de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.



*Pour les Secteurs Centres Anciens de la Z.P.P.A.U.P des zones UA :*

*Les conduits de ventilation et de cheminée en applique sur les façades sont interdits. Concernant les extracteurs ou autres saillies en toiture, se reporter à l'article 2 "toitures et couvertures".*

## 10. Enseignes et préenseignes

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.

*Pour les Secteurs Centres Anciens de la Z.P.P.A.U.P des zones UA :*

*a) Les préenseignes "privées" ou publiques sont interdites, les activités devant être signalées globalement sur des panneaux d'information dont l'aspect, la localisation et la conception doivent faire l'objet d'une étude globale spécifique.*

*b) Il n'est autorisé, par rue, que deux enseignes par établissement ou raison sociale, dont une seule en drapeau, signalant son activité prépondérante, les autres indications pouvant être portées sur la vitrine. Un store comportant une inscription, forme ou image relative à l'activité*

*qui s'y exerce est assimilé à une enseigne .*

*c) Sont autorisées:*

*- Les enseignes en drapeau, composées d'une potence en fer forgé et d'un panneau fixés perpendiculairement à la façade, n'excédant pas 0,70m de largeur (y compris la potence) et 0,80m de hauteur, la surface du panneau n'excédant pas 0,50m<sup>2</sup>, et étant de proportions à dominante verticale. Pour les voies les plus étroites, une enseigne amovible sera envisagée, munie d'une potence avec système de rotule.*

*La potence aura une hauteur totale maximum de 20cm, et une longueur maximum de 70cm et devra être conforme aux 2 ou 3 modèles agréés par la "commission de suivi". Elle sera implantée*

*entre 3,20 et 4 mètres de hauteur et entre 2,50 et 3,20 mètres de hauteur pour les enseignes amovibles (cf. croquis annexé au présent règlement).*

*Le panneau pourra être plein, évidé ou comporter un volume; toute forme imitant le parchemin étant interdite (cf. exemples annexés au présent règlement).*

*- Les enseignes appliques ou enseignes bandeaux situées au-dessus de la vitrine, avec une hauteur mesurée n'excédant en aucun cas le niveau du plancher haut rez et une largeur composée avec une proportion majeure de la façade: largeur de la vitrine ou de la devanture, y compris encadrements le cas échéant, ou largeur de toute la façade si cette dernière fait l'objet d'une composition d'ensemble.*

*- Les enseignes en applique ou en affiche doivent s'intégrer dans le dessin de la façade et être composées en conséquence. Les éventuels panneaux devront être intégrés dans le dessin de la devanture, ou les motifs et caractères peints devront être appliqués directement sur l'enduit de façade.*

*d) Le graphisme (dessins ou caractères), le rythme des lettres (espaces, proportions), leurs épaisseurs et leurs couleurs doivent constituer une composition en harmonie avec la façade. Les genres Elzevir et Didot ou autres dessinés de façon classique sont autorisés (cf. exemples annexés au présent règlement).*

e) Les enseignes apposées sur des arcades, un balcon ou garde-corps, une toiture ou tout autre élément architectural sont interdites.

f) Les enseignes en tubes néon fluorescent, les caissons lumineux, les fonds blancs, les matériaux plastiques brillants, les couleurs fluorescentes, les matériaux métalliques couleur aluminium brut ou anodisé, bronze, et le bois naturel clair sont interdits.

g) L'éclairage des enseignes, non obligatoire, n'est autorisé qu'avec des spots ou petits projecteurs discrets, n'excédant pas le nombre de deux, peints, suivant leur localisation, d'une couleur assortie à la devanture ou à la potence (cette dernière devant alors être prééquipée pour les recevoir).

h) Le nettoyage de la façade pour effacer toute trace d'enseigne antérieure sera un préalable obligatoire à toute demande. La pose d'une enseigne en drapeau doit être effectuée par un maçon professionnel; la potence sera vissée proprement au mur et le rebouchage recevra un raccord d'enduit de même couleur.

Des adaptations mineures pourront être admises sous réserve d'une bonne insertion dans la devanture ou vitrine et dans le contexte justifiée par des documents explicites.

Toute demande d'autorisation de travaux devra être accompagnée d'un plan de façade détaillé et côté à l'échelle du 1/10ème, d'une vue photographique couleur de l'existant (faisant apparaître les constructions voisines) et d'une insertion couleur du projet sur la même vue photographique.

#### 11. Stores:

Pour les Secteurs Centres Anciens de la Z.P.P.A.U.P des zones UA :

- Les stores signalant ou protégeant des vitrines ou devantures sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans le contexte.

- Les stores posés en applique sur les façades, en général interdits, devront être placés derrière les baies et derrière les embrasures pour les éventuelles loggias.

- Ils seront de forme simple, de mécanismes discrets et de couleur unie et non criarde, les stores à rayures et motifs divers étant proscrits.

- Leur localisation, leur gabarit et leur couleur pourront être soumis à l'accord préalable de la Ville et de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### 12. Antennes et paraboles:

Pour les Secteurs Centres Anciens de la Z.P.P.A.U.P des zones UA :

Les antennes ou paraboles, par leur nombre, leurs dimensions, leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Une déclaration de travaux sera obligatoirement déposée en Mairie.

La pose d'antennes ou paraboles en façade est totalement proscrite.

Il conviendra donc d'établir un projet justifiant leur intégration dans "l'architecture" des toitures (contre une cheminée, en applique sur un refend ou toute autre disposition visant à en limiter l'impact) et de les peindre (couleur ocre rouge, ocre brun ou autre pour les fondre dans le contexte).

Le blanc ainsi que toutes les couleurs lumineuses sont proscrites.

#### 13. Energie renouvelable

Les capteurs solaires sont d'une façon générale interdits . Exceptionnellement, ils peuvent être acceptés, sous réserve d'une parfaite intégration dans le contexte justifiée par des documents

explicites (perceptions depuis la rue et depuis les hauteurs environnantes).

#### 14. Clôtures

Les clôtures situées en bordure de voie publique ou privée doivent être traitées en pierre selon les techniques traditionnelles (pierre apparente, joints largement beurrés ou enduit "à pierre vue"). Les hauteurs sont comprises entre 1m80 et 2m50.

Les couronnements de murs sont traités dans un matériau analogue à celui du mur lui-même .

*Pour les Secteurs Centres Anciens de la Z.P.A.U.P des zones UA :*

*Les clôtures (et portails) doivent être traitées de façon homogène, simplement et dans l'esprit local*

*traditionnel.*

*Elles doivent être réalisées en maçonnerie de mêmes caractéristiques que les façades (murettes*

*en pierre apparente ou murs enduits à la chaux), ou constituées de grilles, grillages ou bois le cas échéant, selon leur situation dans le contexte.*

*Les claustras, les éléments préfabriqués de béton ou de terre cuite, les mailles en PVC et tous autres langages étrangers à l'esprit traditionnel local sont interdits.*

*Des adaptations mineures pourront être admises sous réserve d'une bonne insertion dans le contexte justifiée par des documents explicites.*

#### **ARTICLE 1UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant .

#### **ARTICLE 1UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans le secteur 1U A a , les arbres de haute tige sont interdits.

*1. Les alignements d'arbres ou sujets isolés repérés sur le plan de référence N°2 de la Z.P.A.U.P. doivent être conservés. Les sujets éventuellement malades doivent être traités, voire remplacés suivant avis motivé des services compétents.*

*2. Les espaces libres ou plantés d'arbres repérés sur le plan de référence N°2 de la Z.P.A.U.P. peuvent faire l'objet d'aménagements divers (sols, mobiliers, éclairage, plantations etc), sous réserve d'une étude d'ensemble particulièrement soignée et explicite accompagnant toute demande d'autorisation de travaux.*

#### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

**ARTICLE 1UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## ZONE 2UA

### CARACTERE DE LA ZONE 2UA:

Il s'agit de la zone dense agglomérée de la ville dite "secteur Faubourg", située à l'extérieur des remparts, s'articulant autour de la grande place ou "firal" et se prolongeant jusqu'au ravin Saint-Jean, généralement construite en ordre continu et de l'extension plus récente du faubourg, dite "secteur de transition" généralement construite en ordre continu, mais présentant un tissu urbain et un bâti plus hétéroclites.

Le "Secteur Faubourg" est essentiellement composé, côté amont, de constructions du XIXème siècle, s'apparentant à celles des quartiers aval du centre ancien, dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques.

Le "Secteur de Transition" est situé en entrée de Ville, entre le ravin de la Sourre et le ravin Saint-Jean ; il convient d'affirmer l'homogénéité architecturale urbaine et paysagère de ce secteur d'entrée de Ville conduisant vers le Centre Ancien.

Cette Zone concerne également la station thermale La Preste .Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal.

Cette zone est partiellement couverte, dans le secteur 2 UAa par la servitude du Plan d'Exposition aux Risques naturels.

Elle comprend également le secteur 2UAb qui concerne l'ensemble thermal de La Preste . .

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

### ARTICLE 2UA1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

#### 1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

#### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 2UA2

#### 3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

- a) 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.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels 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.

c) 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.

d) Dans le secteur 2UAa, les constructions, installations, aménagements et équipements susceptibles d'être admis doivent respecter les contraintes techniques et d'implantation édictées par le PER. Pour tout projet de construction, le service RTM pourra être utilement consulté afin de préciser les prescriptions spécifiques nécessaires.

## **ARTICLE 2UA2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes

b) Les constructions à usage industriel.

c) Les constructions à usage agricole.

d) Les lotissements à usage d'activités industrielles.

e) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

f) Le stationnement isolé des caravanes et de mobiles-homes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

g) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

h) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel 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.

i) L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du code de l'urbanisme.

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

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,

- les garages collectifs de caravanes.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

### **ARTICLE 2UA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

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

## **ARTICLE 2UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Alimentation en eau potable.

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

### Assainissement

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

### Eaux pluviales

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

*En Ville, pour les Secteurs Faubourg et de Transition de la Z.P.P.A.U.P. :  
Les réseaux doivent être enterrés*

## **ARTICLE 2UA 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Si la situation ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect de la construction à y édifier et son intégration dans le contexte, toute utilisation des sols peut être subordonnée à une étude explicitant l'impact du projet dans le contexte..

## **ARTICLE 2UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### Parcelles construites :

- 1- Que les parcelles soient construites à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées à usage public et des emprises publiques, le principe est de conserver les implantations existantes côté rue ou emprises publiques .
- 2- Des dispositions différentes peuvent être admises à condition qu'elle ne compromettent pas le bonne tenue de la voie .

*En Ville, pour le Secteur Faubourg de la Z.P.P.A.U.P. :*

*Toute exception à la règle 1 ainsi que tout projet de démolition partielle ou complète d'une ou plusieurs constructions doivent être dûment motivés et accompagnés de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender leur impact dans le contexte.*

### Parcelles non construites :

- 1- Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.
- 2- Des dispositions différentes peuvent être admises à condition qu'elle ne compromettent pas le bonne tenue de la voie .

*En Ville, pour le Secteur Faubourg de la Z.P.P.A.U.P. :*

*Tout projet d'implantation d'une nouvelle construction doit être accompagné de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender son impact dans le contexte.*

*En Ville, pour le Secteur de Transition de la Z.P.P.A.U.P. :*

*Le principe est de préserver, voire de renforcer l'effet de rue et le caractère urbain de ce secteur, notamment le long de l'avenue du Haut Vallespir, que ce soit par des constructions, des clôtures ou des plantations.*

*Tout projet de démolition partielle ou complète d'une ou plusieurs constructions ou de nouvelle implantation doit être accompagné de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender son impact dans le contexte.*

## **ARTICLE 2 UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Parcelles construites:

Le principe est de conserver les implantations existantes.

Toute exception à la règle ainsi que toute démolition partielle ou complète d'une ou plusieurs constructions doivent être dûment motivées et accompagnées de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender l'impact du projet dans le contexte.

Parcelles non construites:

Tout projet d'implantation d'une nouvelle construction doit être accompagné de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender son impact dans le contexte.

### 1-Limites aboutissant aux voies

a) les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

b) Toutefois la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordures des voies peut être autorisée dans les cas suivants:

- Le terrain voisin n'est pas construit ,
- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

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 égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (  $L > H/3$  )

### 2- Limites arrières de fond de parcelles

a-) Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies au moins égales à 3mètres.

b -) Toutefois des conditions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes déjà implantées à une distance moindre.

*En Ville, pour le Secteur de Transition de la Z.P.P.A.U.P. :*

*Le principe est de préserver, voire de renforcer l'effet de rue et le caractère urbain de ce secteur, notamment le long de l'avenue du Haut Vallespir, que ce soit par des constructions, des clôtures ou des plantations.*

*Tout projet de démolition partielle ou complète d'une ou plusieurs constructions ou de nouvelle implantation doit être accompagné de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender son impact dans le contexte.*



## **ARTICLE 2 UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1 -Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au quart de la somme des hauteurs de deux constructions et jamais inférieures à 3mètres (  $L > H + H' / 4$  ).

2-Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration de constructions existantes.

## **ARTICLE 2 UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant .

## **ARTICLE 2 UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Définition de la hauteur**

a) Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé.

b) La hauteur des constructions doit alors être mesurée du point le plus bas de la base de chaque façade, à partir du niveau à l'alignement de la voie qui la borde à l'aval, jusqu'à l'égoût des couvertures pris à l'aplomb de ce point .

c) Au-dessus des limites fixées au paragraphe 1b ci-dessus, seuls peuvent être admis:

- Les toitures et ouvrages techniques indispensables.
- Les cheminées, dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètres maximum au-dessus du faîtage.

### **2. Hauteurs autorisées**

- La hauteur de toute construction ne doit pas excéder la hauteur de 11,50 m dans les Secteurs Faubourg et de Transition de la Ville ; elle ne pourra excéder 15,50m dans les secteurs 2UAa et 2 UAb.

### **3. Adaptations mineures:**

- Des adaptations mineures peuvent être admises dans certains cas particuliers sous réserve de favoriser une meilleure insertion par rapport aux constructions voisines (épanelage des toitures) justifiée par des documents graphiques et photographiques explicites.

- De la même façon, des adaptations en façades aval peuvent être admises dans le cas de terrains en forte pente.

## **ARTICLE 2 UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

***ZPPAUP : Pour les Secteurs Faubourg et de Transition de la Ville:***

*Pour toutes les prescriptions qui suivent (proportions de façades, composition des ouvertures, modénatures, textures, matériaux, couleurs etc ...), se reporter aux exemples graphiques et photographiques issus de l'analyse typologique de l'habitat du dossier de Z.P.P.A.U.P. Des adaptations pourront exceptionnellement être admises pour des projets de facture contemporaine, de proportions, matériaux et couleurs différents de la typologie de l'habitat, sous réserve qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le contexte.*

*Les édifices de grand intérêt architectural et les éléments architecturaux remarquables repérés sur le plan de référence N°1 du dossier Z.P.P.A.U.P. sont à préserver. Seuls les travaux d'entretien, de restauration et de requalification de l'aspect extérieur respectant leur caractère d'origine y sont autorisés.*

Des adaptations pourront exceptionnellement être admises pour des projets de facture contemporaine, de proportions, matériaux et couleurs différents de la typologie de l'habitat, sous réserve qu'ils s'insèrent harmonieusement dans le contexte.

## 2. Toitures et couvertures

a) D'une façon générale, les terrasses sont interdites.

Cependant, des petites terrasses insérées dans les toitures tuile (donc non perceptibles depuis la rue) peuvent exceptionnellement être admises sous réserve d'être mesurées en surface et de s'intégrer parfaitement dans le contexte. Des documents graphiques (coupes, façades, perspectives) et photographiques en couleur (vues de près et de loin) permettant d'apprécier l'impact du projet dans son contexte doivent être obligatoirement joints à la demande du pétitionnaire .

b) Sauf exceptions ci dessus mentionnées, l'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal rouge (non orangé) avec tuile de couvert et tuile de courant .

c) Le pourcentage de la pente doit être de 30% environ .

d) La toiture doit être à deux versants (sauf exceptions éventuelles existantes dont le principe pourrait être maintenu s'il s'intègre harmonieusement dans le contexte).

*e) ZPPAUP : Pour les Secteurs Faubourg et de Transition de la Ville: Les décrochements de toiture en profondeur sont proscrits (sauf exceptions éventuelles existantes dont le principe pourrait être maintenu s'il s'intègre harmonieusement dans le contexte).*

f) Les puits de jour, les verrières et les lucarnes sont admis, sous réserve d'une parfaite intégration dans le contexte. Ils doivent être toutefois limités en nombre (1 maximum par versant de toiture)

*ZPPAUP : Pour le Secteur Faubourg de la Ville: ils seront limités en surface (environ 0,50m<sup>2</sup> par "lucarne" ou équivalent", davantage pour les verrières), suivant leur localisation et leur impact.*

g) Les souches de cheminée doivent être en maçonnerie enduite ou en pierre apparente selon la typologie de la construction, de volumétrie simple, de proportions harmonieuses (plus profondes que larges), et limitées en nombre. Elles doivent être implantées à une distance minimum de 3,00 mètres en retrait du plan de façade sur mur gouttereau .

Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches ou constitués par une plaque de schiste selon la typologie de la construction .

*ZPPAUP : Pour les Secteurs Faubourg et de Transition de la Ville: D'autres dispositions ou compositions (chapeaux en tuile canal, éléments de céramiques, etc...) pourront être acceptées suivant leur aspect sous réserve d'un projet étudié avec soin et de sa bonne insertion dans le contexte.*

Les équipements d'extraction d'air (cuisines de bars ou restaurants) doivent être choisis à fin de s'intégrer parfaitement dans le contexte. Il conviendra de privilégier autant que possible les extracteurs intégrés aux tourelles d'extraction rapportées sur les souches.

h) Les débords de toiture sur murs gouttereaux sont obligatoires. (sauf autre disposition existante dont le principe pourrait être maintenu s'il s'intègre harmonieusement dans le contexte).

Les corniches existantes doivent être conservées. Les débords maçonnés en dalle béton, les génoises, les chéneaux en béton armé et en PVC sont interdits .

**ZPPAUP : Pour le Secteur Faubourg de la Ville :**

*- Les débords sur voliges et chevrons peints, simples et s'inspirant des exemples décrits dans l'analyse typologique de la Z.P.P.A.U.P., peuvent faire l'objet d'une certaine recherche à fin de donner un intérêt aux dessous de toit apparents.*

*- Les débords maçonnés constitués d'une corniche sur rang de cayrous surmontée d'un chéneau en éléments de terre cuite vernissés sont autorisés, en s'inspirant des exemples décrits dans l'analyse typologique. Les débords maçonnés en dalle béton, les génoises, les chéneaux en béton armé et en PVC sont interdits (sauf autre disposition existante éventuellement conservée sous réserve de son authenticité ou de son intégration dans le contexte urbain.*

**Pour les Secteurs Faubourg et de Transition de la Ville :**

*i) Les gouttières zinc (ou chéneaux) sont fortement recommandées. Leur traitement dépendra du caractère de la construction et s'inspirera des exemples décrits dans l'analyse typologique.*

**Pour les Secteurs Faubourg et de Transition de la Ville :**

*j) Les descentes d'eaux pluviales doivent de préférence être intérieures.*

*Si elles sont extérieures:*

*- elles devront être limitées en nombre, notamment sur les façades étroites où une seule descente peut suffire (les jets d'eau existants doivent être conservés. Les jets d'eau en terre cuite ou en zinc suivant la nature des débords sont autorisés et sont toujours à privilégier à la multiplicité des descentes d'eaux pluviales).*

*- elles devront être en zinc (laissé à nu ou peint) ou autre métal peint, avec un diamètre n'excédant pas 80mm.*

*Les éléments de terre cuite vernissée en général interdits (trop épais et trop voyants) pourront exceptionnellement être admis s'ils sont implantés sur des façades de largeur importante et édifiés en retrait de l'alignement.*

*Les descentes à section carrée ou rectangulaire sont interdites.*

### **3. Façades (compositions matériaux couleurs et modénatures)**

a) L'ordonnance des façades doit être constituée par les alignements verticaux des ouvertures, ainsi que les continuités horizontales soulignées par les alignements des linteaux et des appuis de baies, saillies éventuelles des balcons et décors de ferronnerie identiques sur un même niveau .

b) La proportion des ouvertures aux étages doit être à dominante verticale, avec une largeur n'excédant pas 1,10 mètres. Leur nombre sera déterminé de telle sorte que les pleins dominent sur les vides .

c) Les attiques (ou loggias en niveau haut) peuvent être exceptionnellement autorisés (toute systématisation ou effet de répétitivité sur façades mitoyennes étant à éviter), sous réserve d'un traitement particulièrement étudié en proportions d'ensemble et en détails de

finitions et d'une parfaite intégration dans le contexte urbain.

d) Les maçonneries doivent être traitées de façon traditionnelle, sans placages ni imitations de pierres.

- Maçonneries apparentes :

Les constructions en maçonnerie apparente d'aspects (matériaux et appareils) analogues aux exemples donnés dans l'analyse typologique sont autorisées (blocs de granit, galets, schistes, pierres volcaniques rouges, bris de tuiles etc).

Les joints doivent être "pleins", sans saillie ni retrait, pour restituer à la paroi sa planimétrie et être

réalisés avec un mortier de chaux riche exclusivement, avec, le cas échéant, incorporation de terre donnant une teinte ocre, et incrustation de brisures de cayrous ou morceaux de mâchefer, suivant les techniques traditionnelles.

Les joints au ciment sont proscrits .

- Maçonneries enduites : les enduits doivent être constitués exclusivement de chaux aérienne teintée dans la masse, avec finition de préférence lissée, ou enduits de même constitution. Les crépis rustiques de type "Costa Brava" sont proscrits.

Les couleurs doivent s'inspirer du nuancier indicatif . Des essais in situ, suite à une déclaration de travaux ou demande de permis de construire accordées sont à effectuer avant réalisation complète des façades .

*ZPPAUP : Pour les Secteurs Faubourg et de Transition de la Ville :*

*Les maçonneries sont en majorité enduites.*

*Leur décroûtage éventuel appellera la réalisation d'un nouvel enduit, sauf justification d'un appareil suffisamment cohérent pour être vu.*

*La mise à nu de chaînages d'angles en pierre, linteaux ou autres éléments constructifs est proscrite, sauf si ces derniers étaient érigés en saillie pour être laissés apparents.*

*Les corps d'enduits neufs ou refaits seront exclusivement réalisés de façon traditionnelle, à la chaux naurelle en deux couches, ou avec des enduits prêts à l'emploi à la chaux naturelle en deux passes.*

*Leur texture sera exclusivement talochée ou lissée, les crépis rustiques de type "Costa Brava", écrasé etc. étant proscrits.*

*Leur couche de finition, suivant le support, sera à la chaux aérienne (diverses techniques sont possibles) teintée dans la masse, ou non teintée avec peinture à la chaux colorée.*

*Les enduits partiellement dégradés ou restaurés, après lavage et brossage et gommage éventuel, recevront une couche de finition adaptée à leur support: peintures minérales (badigeons, système aux silicates ou système à la chaux), peintures organo minérales pour les supports peints.*

*e) Appuis et encadrements de baies*

*Pour le Secteur Faubourg de la Ville :*

*Les appuis de baies devront être traités simplement, en s'inspirant des exemples donnés dans l'analyse typologique . Ils seront réalisés en pierre ou ciment glacé, avec nez moulurés arrondis et fins. Leur saillie par rapport au nu de la façade n'excèdera pas 8cm, et leur épaisseur variera entre 4 et 10 cm suivant le nombre de moulures superposées .*

*Les barcelonines en terre cuite, carrelages, PVC, les éléments préfabriqués en béton moulé, les appuis à section rectangulaire et à arêtes vives sont interdits .*

*Les encadrements de baies s'inspireront, selon la catégorie de l'habitat, des exemples donnés dans l'analyse typologique. Les encadrements en pierre, maçonnés et légèrement en saillie ou (avec une largeur de l'ordre de 18cm), sont autorisés.*

*Les placages de schistes, cayrous ou autres matériaux sont interdits.*

Pour le Secteur de Transition de la Ville :

Les appuis de baies devront être traités simplement.

Les appuis à section rectangulaire et à arêtes vives sont à éviter.

Les encadrements en pierre, maçonnés et légèrement en saillie ou peints (avec une largeur de l'ordre de 18cm), sont autorisés.

Les placages de schistes, cayrous ou autres matériaux sont interdits.

f) Couleurs :

Pour les Secteur Faubourg et Transition de la Ville :

L'aspect de la grappe, de couleur terre, est assez homogène. Les couleurs, essentiellement à base d'ocres jaune et d'ocres beige, doivent s'inspirer du nuancier indicatif joint. Toutefois, ce dernier n'est pas limitatif, dans la mesure où la demande d'autorisation de travaux est accompagnée d'un volet paysager justifiant d'une parfaite intégration de la façade dans le contexte.

Le blanc et les couleurs vives sont proscrits.

Des essais *in situ* ou échantillons (suite à une déclaration de travaux ou demande de permis de construire) seront à soumettre pour avis avant réalisation complète des façades.

#### 4. Baies et fermetures:

ZPPAUP : Pour le Secteur Faubourg de la Ville :

a) Fenêtres et portes-fenêtres

Les fenêtres et portes-fenêtres doivent être à meneaux, en bois teinté foncé ou peint selon la typologie des maisons ou immeubles.

Exceptionnellement et sous réserve d'une parfaite insertion dans le contexte et de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, le PVC teinté et le métal peint (blanc pur proscrit) pourront

être admis, à condition que les profilés soient fins et que les châssis remplacés soient entièrement déposés (dormant compris). Un dessin détaillé au 1/10ème précisera les épaisseurs

des dormants, ouvrants, meneaux et les dimensions des volumes vitrés.

Dans l'habitat "bourgeois" du XVIIème siècle, "traditionnel" et "rural", les fenêtres à meneaux (et petits carreaux pour l'habitat du XVIIème) avec cadre dormant scellé au nu de la façade et contrevents doivent être conservées ou refaites, si nécessaire, suivant le même principe et avec les mêmes matériaux.

b) Fermetures:

Sont autorisés, suivant les exemples donnés dans l'analyse typologique, les volets catalans à lames en bois plein et pentures, les volets bois à brisures ou à panneaux, les volets à lames ou panneaux avec chambranle posé au nu de la façade et se rabattant dans les embrasures.

Dans l'habitat "bourgeois" du XVIIème siècle, "traditionnel" et "rural", les volets avec chambranle scellé au nu de la façade doivent être conservés ou refaits, si nécessaire, suivant le même principe.

Dans l'habitat "bourgeois" du XIXème siècle, les volets à brisures se repliant dans l'embrasure, sur chambranle scellé au nu de la façade, doivent être conservés ou refaits, si nécessaire, suivant le même principe.

Les volets à barres et écharpes, à lames étroites (de largeur inférieure à 15cm), les volets roulants ainsi que les persiennes en fond de baie sont interdits.

c) Portes d'entrée:

Dans l'habitat "bourgeois", la composition d'ensemble et la modénature des façades ne

permettent pas de modifier les proportions des ouvertures qui devront donc rester en l'état. Les portes d'entrée doivent être en bois teinté (habitat "bourgeois" et constructions en pierre apparente) ou en bois peint (constructions en pierre apparente et habitat traditionnel et rural). Elles seront réalisées avec cadre bois au nu de la façade, ou, le cas échéant, en retrait de leur encadrement en pierre éventuel.

Les portes en bois massif, les heutoirs, barreaudages fins ou autres éléments participant à leur dessin ou aspect devront d'une façon générale être conservés. D'éventuelles adaptations ou modifications pourront être accordées suivant leur nature et leur localisation et devront faire alors

l'objet d'une demande spécifique accompagnée d'une vue photographique et d'un dessin précis, côté, à l'échelle du 1/10ème.

Les portes d'entrée y compris impostes le cas échéant devront conserver un rapport hauteur largeur supérieur à 1/2,3, avec une largeur de 0,80 à 1,00 mètre.

Leur aspect et leur modénature doivent s'inspirer des exemples donnés dans l'analyse typologique: parements à panneaux, ou à frise verticale à lames larges (supérieures à 10cm) ou horizontales à lames larges (supérieures à 14cm).

Les linteaux seront droits, cintrés (pleins cintres), en anse de panier, ou exceptionnellement en arcs tendus. Ils seront réalisés en pierre apparente, en bois apparent, ou avec d'autres matériaux et enduits, suivant la typologie des constructions.

#### d) Portes de garages:

Leur création éventuelle (proportions modénature et intégration dans le contexte) sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Leur parement, constitué de lames larges, s'inspirant des portes des remises ou des celliers de l'habitat ancien, sera en bois de préférence, ou en métal peint. Les hublots ou équivalents sont interdits.

#### e) Vitrines et devantures:

Elles s'inspireront des exemples donnés dans l'analyse typologique et devront être constituées de matériaux et couleurs en harmonie avec les façades, les enseignes (se reporter à l'article 8 "enseignes et préenseignes") et le contexte urbain ou paysager.

- Leur composition sera simple, non "agressive" ni "tapageuse" et à base de matériaux tels que le bois (foncé ou peint) et le métal peint.

- Les aspects métallisés ou brillants des menuiseries et les verres réfléchissants ou foncés sont interdits.

- Les types de fermetures ou protections devront être adaptés et intégrés à la devanture (panneaux ou grilles amovibles, panneaux pliants ou autres); les grilles à enroulement

ou pliantes sont interdites, sauf si elles sont situées en retrait de la vitrine.

Des adaptations mineures pourront être admises sous réserve d'une bonne insertion dans le contexte justifiée par des documents explicites.

Toute demande d'autorisation de travaux devra être accompagnée d'un plan de façade détaillé et côté à l'échelle du 1/10ème, d'une vue photographique couleur de l'existant (faisant apparaître les amorces des constructions voisines) et d'une insertion couleur du projet sur la même vue photographique.

#### f) Couleurs :

Les couleurs doivent s'inspirer du nuancier indicatif joint. Toutefois, ce dernier n'est pas limitatif, dans la mesure où la demande d'autorisation de travaux est accompagnée d'un volet paysager justifiant d'une parfaite intégration de la façade dans le contexte.

*Le blanc pur ou trop lumineux et les bois de couleur naturelle ou clairs (légèrement teintés) sont*



proscrits.

Des essais *in situ* ou échantillons (suite à une déclaration de travaux ou demande de permis de construire) seront soumis pour avis avant réalisation complète des façades.

Pour le Secteur de Transition de la Ville

a) Fenêtres et portes-fenêtres:

Les fenêtres et portes-fenêtres doivent être à meneaux, en bois teinté foncé ou peint, en métal peint, en PVC teinté (avec profilés fins) selon la typologie des maisons ou immeubles; le blanc étant proscrit dans tous les cas.

b) Fermetures:

Sont autorisés les volets catalans à lames en bois plein et pentures, les volets bois à brisures ou

à panneaux, les volets à lames ou panneaux avec chambranle posé au nu de la façade et se rabattant dans les embrasures .

Les volets à barres et écharpes, à lames étroites (de largeur inférieures à 10cm), les volets roulants ainsi que les persiennes en fond de baie sont interdits.

c) Portes d'entrée:

Les portes d'entrée doivent être en bois teinté foncé ou peint, en métal peint, en PVC teinté (avec profilés fins) selon la typologie des maisons ou immeubles; le blanc étant proscrit dans tous les cas.

d) Portes de garages:

Leur parement, constitué de lames larges, sera en bois, PVC teinté ou métal peint (blanc proscrit).

Les hublots ou équivalents sont interdits.

e) Vitrines et devantures:

Elles devront être constituées de matériaux et couleurs en harmonie avec les façades, les enseignes (se reporter à l'article 8 "enseignes et préenseignes") et le contexte urbain ou paysager.

- Leur composition sera simple, non "agressive" ni "tapageuse" et à base de matériaux tels que le bois (foncé ou peint), le PVC teinté, et le métal peint (blanc proscrit).

- Les aspects métallisés ou brillants des menuiseries et les verres réfléchissants ou foncés sont interdits.

- Les types de fermetures ou protections devront être adaptés et intégrés à la devanture (panneaux ou grilles amovibles, panneaux pliants ou autres) ; les grilles à enroulement ou pliantes sont interdites, sauf si elles sont situées en retrait de la vitrine  
Toute demande d'autorisation de travaux devra être accompagnée d'un plan de façade détaillé et côté à l'échelle du 1/10ème, d'une vue photographique couleur de l'existant (faisant apparaître les amorces des constructions voisines), et d'une insertion couleur du projet sur la même vue photographique.

f) Couleurs :

Les couleurs doivent s'inspirer du nuancier indicatif joint. Toutefois, ce dernier n'est pas limitatif, dans la mesure où la demande d'autorisation de travaux est accompagnée d'un volet paysager justifiant d'une parfaite intégration de la façade dans le contexte.

Le blanc pur ou trop lumineux et les bois de couleur naturelle ou clairs (légèrement teintés) sont proscrits.

Des essais *in situ* ou échantillons (suite à une déclaration de travaux ou demande de permis de construire) seront soumis pour avis avant réalisation complète des façades.

## 6. Terrasses, balcons et loggias

a) Les terrasses et les loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment, en évitant tout effet de barre, au besoin en créant une seconde façade en retrait de la première. Des adaptations mineures pourront être admises sous réserve d'une bonne insertion dans le contexte justifiée par des documents explicites.

b) Les balcons ne peuvent excéder 0,80 mètre de profondeur. Leur gabarit doit être constitué de plans verticaux et perpendiculaires entre eux. Les galbes et autres profils arrondis ou anguleux sont proscrits.

*ZPPAUP : Pour les Secteurs Faubourg et Transition de la Ville  
D'une façon générale, les terrasses et les loggias sont interdites, sauf exceptions mentionnées à l'article 1 "Généralités" et 2 "Toitures et couvertures" et exceptions éventuelles existantes dont le principe pourrait être maintenu.  
Elles doivent être intégrées dans le volume intégral du bâtiment, en évitant tout effet de barre ou rupture de l'ordonnancement des baies, et en créant au besoin une seconde façade en retrait de la première.*

*Pour le Secteur Faubourg de la Ville  
Les balcons sont interdits, sauf dans l'habitat "bourgeois" du XIXème siècle où ils devront être conservés en l'état ou refaits de façon similaire.  
Des adaptations mineures pourront être admises sous réserve d'une bonne insertion dans le contexte justifiée par des documents explicites. Ils n'excéderont alors pas 0,20 mètre de profondeur en général.  
Leur gabarit doit être constitué de plans verticaux et perpendiculaires entre eux. Les garde-corps galbés sont proscrits.  
Les plates-formes de balcons devront être traitées simplement, en s'inspirant des exemples donnés dans l'analyse typologique . Elles seront réalisées en pierre ou ciment glacé, avec nez moulurés arrondis et fins en encorbellement. Les dalles de balcon à section rectangulaire et à arêtes vives sont interdites.*

*Pour le Secteur de Transition de la Ville  
Les balcons sont autorisés sous réserve d'un projet de composition harmonieux (adaptation dans la façade et dans la rue, proportions et aspect) justifié par des documents explicites (coupe détaillée, insertion sur vue photographique etc).  
Leur gabarit doit être constitué de plans verticaux et perpendiculaires entre eux. Les garde-corps galbés sont proscrits.  
Les plates-formes de balcons devront être traitées simplement . Les dalles de balcon à section rectangulaire et à arêtes vives sont interdites.*

#### 7. Serrureries:

Les grilles à enroulement ou pliantes sont interdites.

*ZPPAUP : Pour les Secteurs Faubourg et de Transition de la Ville*



*Les ouvrages de serrurerie devront s'inspirer en composition, gabarits, sections et matériaux des exemples donnés dans l'analyse typologique.  
Toute demande de mise en place ou de remplacement de grille de défense, garde-corps, clôture ou autre devra être accompagnée d'un dessin côté détaillé à l'échelle du 1/10ème, précisant la nature et les sections des matériaux employés.*

### 8. Climatiseurs

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti et être dissimulés par une grille (à maille dense ou à fers plats horizontaux) peinte de la même couleur que la façade. Les climatiseurs rapportés sur les façades, baies, balcons ou toitures sont interdits.

### 9. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation VMC sont admis, à condition que leurs mécanismes soient dissimulés à l'intérieur des conduits, et que les éventuels chapeaux soient en tôle peinte de couleur rouille, s'ils ne sont pas maçonnés.

*ZPPAUP : Pour les Secteurs Faubourg et de Transition de la Ville  
Les conduits de ventilation et de cheminée en applique sur les façades sont interdits.  
Concernant les extracteurs ou autres saillies en toiture, se reporter à l'article 2 "toitures et couvertures".*

### 10. Enseignes et préenseignes

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.

*ZPPAUP : Pour le Secteur Faubourg de la Ville*

*a) Les préenseignes "privées" ou publiques sont interdites, les activités devant être signalées globalement sur des panneaux d'information dont l'aspect, la localisation et la conception doivent faire l'objet d'une étude globale spécifique.*

*b) Il n'est autorisé, par rue, que deux enseignes par établissement ou raison sociale, dont une seule en drapeau, signalant son activité prépondérante, les autres indications pouvant être portées sur la vitrine. Un store comportant une inscription, forme ou image relative à l'activité qui s'y exerce est assimilé à une enseigne .*

*c) Sont autorisées:*

- Les enseignes en drapeau, composées d'une potence en serrurerie simple et d'un panneau fixés perpendiculairement à la façade, n'excéderont pas 0,80m de largeur (y compris la potence) et 1,20m de hauteur, la surface du panneau n'excédera pas 0,60m<sup>2</sup> et sera de proportions à dominante verticale.*

*La potence sera implantée entre 3,20 et 4 mètres de hauteur.  
Le panneau pourra être plein, évidé ou comporter un volume; toute forme imitant le parchemin étant interdite (cf. exemples annexés au présent règlement).*

- Les enseignes appliques ou enseignes bandeaux situées au-dessus de la*

vitrine, avec une hauteur mesurée n'excédant en aucun cas le niveau du plancher haut rez et une largeur composée avec une proportion majeure de la façade: largeur de la vitrine ou de la devanture, y compris encadrements le cas échéant, ou largeur de toute la façade si cette dernière fait l'objet d'une composition d'ensemble.

- Les enseignes en applique ou en affiche doivent s'intégrer dans le dessin de la façade et être composées en conséquence. Les éventuels panneaux devront être intégrés dans le dessin de la devanture, ou les motifs et caractères peints devront être appliqués directement sur l'enduit de façade.

d) Le graphisme (dessins ou caractères), le rythme des lettres (espaces, proportions),

leurs épaisseurs et leurs couleurs doivent constituer une composition en harmonie avec la façade. Les genres Elzevir et Didot ou autres dessinés de façon classique sont autorisés (cf. exemples annexés au présent règlement).

e) Les enseignes apposées sur des arcades, un balcon ou garde-corps, une toiture ou tout autre élément architectural sont interdites.

f) Les enseignes en tubes néon fluorescent, les caissons lumineux, les fonds blancs, les matériaux plastiques brillants, les couleurs fluorescentes, les matériaux métalliques couleur aluminium brut ou anodisé, bronze, et le bois naturel clair sont interdits.

g) L'éclairage des enseignes, non obligatoire, n'est autorisé qu'avec des spots ou petits projecteurs discrets, n'excédant pas le nombre de deux, peints, suivant leur localisation, d'une couleur assortie à la devanture ou à la potence (cette dernière devant alors être prééquipée pour les recevoir).

h) Le nettoyage de la façade pour effacer toute trace d'enseigne antérieure sera un préalable obligatoire à toute demande. La pose d'une enseigne en drapeau doit être effectuée par un maçon professionnel; la potence sera vissée proprement au mur et le rebouchage recevra un raccord d'enduit de même couleur.

Des adaptations mineures pourront être admises sous réserve d'une bonne insertion dans la devanture ou vitrine et dans le contexte justifiée par des documents explicites.

Toute demande d'autorisation de travaux devra être accompagnée d'un plan de façade détaillé et côté à l'échelle du 1/10ème, d'une vue photographique couleur de l'existant (faisant apparaître les constructions voisines) et d'une insertion couleur du projet sur la même vue photographique.

:

#### 11. Antennes et paraboles:

ZPPAUP : Pour les Secteurs Faubourg et Transition de la Ville :

Les antennes ou paraboles, par leur nombre, leurs dimensions, leurs implantations et leurs caractéristiques, ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Une déclaration de travaux sera obligatoirement déposée en Mairie.

Il conviendra donc d'établir un projet justifiant leur intégration dans "l'architecture" des toitures (contre une cheminée, en applique sur un refend ou toute autre disposition visant à en limiter l'impact) et de les peindre (couleur ocre rouge, ocre brun ou autre pour les fondre dans le contexte).

Le blanc ainsi que toutes les couleurs lumineuses sont proscrites.

Pour le Secteur Faubourg de la Ville :

La pose d'antennes ou paraboles en façade est totalement proscrite.

Pour le Secteur de Transition de la Ville :

La pose d'antennes ou paraboles en façade est interdite, sauf justification de dispositions particulières permettant d'en assurer une insertion satisfaisante.

## 12. Energie renouvelable

Les capteurs solaires sont d'une façon générale interdits . Exceptionnellement, ils peuvent être acceptés, sous réserve d'une parfaite intégration dans le contexte justifiée par des documents explicites (perceptions depuis la rue et depuis les hauteurs environnantes) .

## 13. Clôtures

- Les clôtures situées en bordure de voie publique ou privée doivent traitées en pierre selon les techniques traditionnelles (pierre apparente, joints largement beurrés ou enduit "à pierre vue"). Les hauteurs sont comprises entre 1m80 et 2m50.

Les couronnements de murs sont traités dans un matériau analogue à celui du mur lui-même .

*ZPPAUP : Pour le Secteur Faubourg de la Ville :*

*Elles doivent être réalisées en maçonnerie de mêmes caractéristiques que les façades (murettes*

*en pierre apparente ou murs enduits à la chaux), ou constituées de grilles, grillages ou bois le cas échéant, selon leur situation dans le contexte.*

*Les claustras, les éléments préfabriqués de béton ou de terre cuite, les mailles en PVC et tous autres langages étrangers à l'esprit traditionnel local sont interdits.*

*Des adaptations mineures pourront être admises sous réserve d'une bonne insertion dans le contexte justifiée par des documents explicites.*

*Pour le Secteur de Transition de la Ville :*

*1 - Le principe est de préserver, voire de renforcer l'effet de rue et le caractère urbain de ce secteur, que ce soit par des constructions, des clôtures ou des plantations . Toute demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux devra être accompagnée d'un volet paysager avec plan de clôtures ainsi que toutes précisions relatives aux dispositions proposées pour répondre à cet objectif.*

*2 - Les clôtures (et portails) doivent être traitées de façon homogène, simplement, et dans l'esprit local traditionnel.*

*Elles doivent être réalisées en maçonnerie de mêmes caractéristiques que les façades (murettes*

*en pierre apparente ou murs enduits à la chaux), ou constituées de grilles, grillages ou bois le cas échéant , selon leur situation dans le contexte.*

*3 - Les claustras, les éléments préfabriqués de béton ou de terre cuite, les mailles en PVC et tous autres langages étrangers à l'esprit traditionnel local sont interdits.*

## **ARTICLE 2UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant .

## **ARTICLE 2UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Dans le secteur 2UAa , les arbres de haute tige sont interdits.

*ZPPAUP : Pour le Secteur Faubourg et de Transition de la Ville :*

- 1. Les alignements d'arbres ou sujets isolés repérés sur le plan Z.P.P.A.U.P. de référence N°2 doivent être conservés . Les sujets éventuellement malades doivent être traités, voire remplacés suivant avis motivé des services compétents.*
- 2. Les espaces libres ou plantés d'arbres repérés sur le plan Z.P.P.A.U.P. de référence N°2 peuvent faire l'objet d'aménagements divers (sols, mobiliers, éclairage, plantations etc), sous réserve d'une étude d'ensemble particulièrement soignée justifiant leur parfaite intégration dans le contexte urbain (insertion sur vues photographiques, matériaux, couleurs, détails etc).*

*ZPPAUP : Pour le Secteur de Transition de la Ville :*

*Le principe est de préserver, voire de renforcer l'effet de rue et le caractère urbain de ce secteur, que ce soit par des constructions, des clôtures ou des plantations. Toute demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux devra être accompagnée d'un volet paysager avec plan de plantations ainsi que toutes précisions relatives aux dispositions proposées pour répondre à cet objectif.*

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

#### **ARTICLE 2UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **ZONE UB**

### **CARACTERE DE LA ZONE UB**

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel dense où les possibilités d'implantation en continu sont favorisées. Elle comprend un secteur UBa concerné par le PER et un secteur UBb où les hauteurs sont réduites et un secteur UBc à La Preste où les hauteurs sont plus importantes.

*ZPPAUP : Seules les zones UB de la Ville sont incluses dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. : les zones UBa faisant partie de la "Ceinture Paysagère" (ensemble de zones très sensibles en périphérie et en co-lisibilité du centre ancien et du Fort Lagarde), et les zones UB et UBb de l'écrin paysager.*

*En conséquence, sur ces zones UB de la Ville, tous les projets portant sur des constructions neuves ou existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, couleur etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), doivent faire l'objet, selon leur nature, d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire accompagnées d'un volet paysager.*

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

#### **ARTICLE UB1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES**

##### 1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

##### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article UB2

##### 3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

- a) 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.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels 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.
- c) 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.

d) Dans le secteur UBa, les constructions, installations, aménagements et équipements susceptibles d'être admis doivent respecter les contraintes techniques et d'implantation édictées par le PER ; pour tout projet de construction, le service RTM pourra être utilement consulté afin de préciser les prescriptions spécifiques nécessaires .

*ZPPAUP : Pour les zones UB faisant partie de la "Ceinture Paysagère" et de l'Ecrin Paysager de la Ville :*

*les travaux de: rénovations, réaménagements, nouvelles constructions, et aménagement de leurs abords, sont autorisés sous réserve d'une parfaite insertion dans le contexte.*

*Pour les zones UB faisant partie de "l'Ecrin Paysager" de la Ville :*

*les constructions doivent affirmer l' effet de grappe.*

*On tendra donc à y privilégier des implantations de constructions ou ensembles de constructions*

*en ordre continu (dans lesquels les auvents, appentis, terrasses accessibles, escaliers extérieurs et clôtures maçonnées, traitées avec des matériaux homogènes, pourront constituer cet effet de densité relative sans pour autant qu'il soit indispensable de jumeler les habitations elles-mêmes).*

## **ARTICLE UB2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes

- a) Les constructions à usage industriel.
- b) Les constructions à usage agricole.
- c) Les lotissements à usage d'activités industrielles.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- e) Le stationnement isolé des caravanes et mobiles-homes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
- f) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
- g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel 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 telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- i) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,
  - les garages collectifs de caravanes.

## **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 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, etc...

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.

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

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

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

*ZPPAUP : Pour les zones UB faisant partie de la "Ceinture Paysagère" et de "l'Ecrin Paysager" de la Ville :*

*Tout projet de voirie doit faire l'objet d'une étude soignée et être accompagné d'un volet paysager particulièrement explicite justifiant son harmonieuse insertion dans le contexte (profils longitudinaux et transversaux, insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, accompagnements paysagers etc).*

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau potable.

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

#### Assainissement

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

#### Eaux pluviales

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

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

#### Réseaux divers

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

Des adaptations peuvent être éventuellement admises après avis des services compétents pour tout autre distribution.

### **ARTICLE UB 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant .

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

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

-La construction est obligatoirement prévue dans une bande de 15m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou à partir du retrait imposé dans les rues ou tronçons de rue frappés d'alignement.

- Toutefois des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, ainsi que pour tenir compte de règles contenues dans les lotissements vieux de plus de 10 ans .

*ZPPAUP : Pour les zones UB faisant partie de la "Ceinture Paysagère" et de "l'Ecrin Paysager" de la Ville :*

*Tout projet de création, d'aménagement, ou d'extension de construction ou d'équipement - sous réserve du respect de l'article 1 - devra être accompagné d'une étude comprenant plan d'implantation, gabarits, coupe (s) de profil, matériaux, couleurs, traitement des abords (accès, terrasses, plantations et clôtures), notice explicative, notice descriptive, et insertion paysagère avec montage (s) sur vue (s) photographique (s) couleur - justifiant du respect du caractère de la zone et de sa parfaite intégration dans le contexte.*

*D'une façon générale, on privilégiera des implantations de constructions dont les proportions dominantes seront sensiblement parallèles aux courbes de niveaux ou aux voies existantes.*

### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**



Les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre, elles peuvent également être implantées en retrait.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche 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 3 mètres ( $L = H/2$ )

- Un bâtiment nouveau aval peut être adossé à un fonds voisin amont, si la différence de niveau entre les parcelles est telle que la hauteur au sommet de ce bâtiment est inférieure à 1,80 m par rapport à la limite mitoyenne du terrain amont .

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au quart de la somme des hauteurs et jamais inférieure à 3 mètres ( $L > \frac{H + H' }{4}$ ).

4

- Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation des constructions.

### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant .

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 jusqu'à l'égoût des toitures pris à l'aplomb de ce point.

Hauteur relative:

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 3/2 L$ ).

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 11,50 mètres . Dans le secteur UBb elle est de 6,50m, et de 13,5 m à La Preste .

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.**

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.

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

Les volumes et tours circulaires sont interdits.

Les toitures terrasses sont interdites.

**ZPPAUP : Pour les zones UB faisant partie de la "Ceinture Paysagère" de la Ville :**  
*L'enjeu essentiel est de préserver la prédominance verte de ces paysages dans lesquels doivent se fondre au mieux le bâti, les équipements et le mobilier urbain.  
 Pour atteindre cet objectif, il conviendra de tendre à homogénéiser l'aspect des constructions suivant les secteurs considérés et leurs vocations respectives, à limiter leur densité, à privilégier les plantations d'arbres ou espaces verts (naturels ou engazonnés), à éviter les teintes de façades, d'équipements, divers mobiliers urbains et clôtures claires ou lumineuses.*

### 1) FORMES

#### a) - Toiture

- Le pourcentage de la pente doit être entre 30 à 33 %,
- Les toitures à 4 pentes ou à arêtier sont interdites,
- L'orientation de la pente doit être perpendiculaire à la voie

#### b) - Ouvertures

- Tendance : verticale

### 2) MATERIAUX

a) - de façades : les appareillages de fausses pierres, peints, dessinés ou en placage sont interdits

b) - de toiture : tuiles canal rouges exclusivement

### 3) COULEURS

La teinte des crépis de façades, des menuiseries et des murs de clôtures doit être choisie dans le nuancier déposé en Mairie par le Service des bâtiments de France.

### 4) CLOTURES

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent avoir une hauteur comprise entre 1,80 m et 2,50 m. Elles peuvent garder un aspect minéral, les maçonneries étant recouvertes d'un enduit taloché ou gratté.

### 5) ENERGIE 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.

**ZPPAUP : Pour les zones UB faisant partie de la "Ceinture Paysagère" et de "l'Ecrin Paysager" de la Ville :**

*Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le contexte urbain et paysager et s'implanter en épousant le terrain naturel en réduisant les terrassements au strict minimum.*

*Pour les constructions existantes:*

*Se reporter aux articles 2UA11 en considérant la typologie de la construction.*

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup>. de surface hors oeuvre nette .

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup>. de salle de restaurant.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup>. de planchers de bureaux

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 m. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L 421.3 (alinéas 3-4-5) et R 332 (alinéas 17 à 24 ) du Code de l'Urbanisme.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas , être égal au nombre d'unités de logements.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 30m<sup>2</sup>.

Le projet doit rendre compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

*ZPPAUP : Pour les zones UB faisant partie de la "Ceinture Paysagère" et de "l'Ecrin Paysager" de la Ville :*

*Tout projet de modification de plantations (sujets majeurs, haies, boisements etc) ainsi que d'ouvrages extérieurs (clôtures, murets, soutènements, jardins en terrasse, fetges etc) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation accompagnée d'un volet paysager explicite justifiant son impact et sa bonne intégration dans le contexte (insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, couleurs etc).*

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol ( C.O.S. ) applicable à la zone "UB" est fixé à 1 .

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les lotissements vieux de plus de dix ans.

### **ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant .

## ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'habitat discontinu à caractère essentiellement résidentiel.  
 Cette zone est partiellement couverte, dans le secteur UCa, par la servitude du plan d'exposition aux risques naturels.  
 Le secteur UCc peut de surcroît recevoir des campings caravanings.

*ZPPAUP : Toutes les zones UC à l'exception de celle de « Nogaret » sont incluses dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P. Celles de la rive Est font partie du secteur "Ceinture paysagère" (secteur en co-lisibilité permanente avec la Ville) ainsi qu'une partie de la zone UC dite « Ortes d'el Verger », les autres zones font partie du secteur "Ecrin Paysager".  
 Concernant ces zones UC de la Ville, incluses dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P., tous les projets portant sur des constructions neuves ou existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, couleur etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), doivent faire l'objet, selon leur nature, d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire accompagnées d'un volet paysager.*

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

#### ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

##### 1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes non expressément mentionnées à l'article 3 suivant et à l'article UC2.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

- a) 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.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels 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.

c) 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.

d) Dans le secteur UCa, les constructions, installations aménagements et équipements susceptibles d'être admis doivent respecter les contraintes techniques et d'implantation édictées par le PER, pour tout projet de construction, le service RTM pourra être utilement consulté afin de préciser les prescriptions spécifiques nécessaires.

## **ARTICLE UC2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS 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 de sol suivantes :**

- a) Les constructions à usage industriel.
- b) Les constructions à usage agricole.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- c) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
- d) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
- e)- Sauf dans le secteur UCc, l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- f)- Sauf dans le secteur UCc, l'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue à l'article R.444.2. du Code de l'Urbanisme
- g) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,
  - les garages collectifs de caravanes.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1) Accès :**

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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, etc...
- 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.

## 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 nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.  
Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

*ZPPAUP : Pour les zones UC faisant partie de la "Ceinture Paysagère" et de "l'Ecrin Paysager" de la Ville:  
Tout projet de voirie doit faire l'objet d'une étude soignée et être accompagné d'un volet paysager particulièrement explicite justifiant son harmonieuse insertion dans le contexte (profils longitudinaux et transversaux, insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, accompagnements paysagers etc).*

## **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé que les réseaux soient enterrés

### Alimentation en eau potable.

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

### Assainissement

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

### Eaux pluviales

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

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

### Réseaux divers

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

Des adaptations peuvent être éventuellement admises après avis des services compétents pour tout autre distribution.

## **ARTICLE UC 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant .

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

Les constructions autorisées 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 5,00 m.

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements, ainsi que pour tenir compte des règles contenues dans les lotissements vieux de plus de dix ans .

Des conditions différentes allant jusqu'à l'implantation en limite de l'emprise publique, sont également acceptées sur des terrains à forte pente.

*ZPPAUP : Pour les zones UC faisant partie de la "Ceinture Paysagère" et de "l'Ecrin Paysager" de la Ville:*

*Tout projet de création, d'aménagement, ou d'extension de construction ou d'équipement devra être accompagné d'une étude comprenant plan d'implantation, gabarits, coupe (s) de profil, matériaux, couleurs, traitement des abords (accès, terrasses, plantations et clôtures), notice explicative, notice descriptive, et insertion paysagère avec montage (s) sur vue (s) photographique (s) couleur - justifiant du respect du caractère de la zone et de sa parfaite intégration dans le contexte.*

*D'une façon générale, on privilégiera des implantations de constructions dont les proportions dominantes seront sensiblement parallèles aux courbes de niveaux ou aux voies existantes.*

### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H / 2$ ). En fond de parcelle la distance minimum est de 6m.

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

- Un bâtiment nouveau, aval, peut être adossé à un fonds voisin, amont, si la différence de niveau entre les parcelles est telle que la hauteur au sommet de ce bâtiment est inférieure à 1,80 m par rapport à la limite mitoyenne du terrain amont.

- En outre, des constructions à usage d'annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales, sous réserve que leur hauteur hors-tout n'excède pas 3 mètres, que leur surface hors-œuvre brute ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> et qu'elles ne servent pas d'habitation.

- L'édification des constructions en limites séparatives peut également être acceptée dans les groupes d'habitations et les lotissements existants pour tenir compte des règles contenues dans les lotissements vieux de plus de dix ans.

### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au quart de la somme des hauteurs et jamais inférieure à 3 mètres ( $L > \frac{H + H'}{4}$ ).

4

- Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes ainsi que pour tenir compte des règles contenues dans les lotissements vieux de plus de dix ans .

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égoût de toiture pris à l'aplomb de ce point.

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

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6,50 m mètres

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

- Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes ainsi que pour tenir compte des règles contenues dans les lotissements vieux de plus de dix ans .

*ZPPAUP : Pour les zones UC faisant partie de la "Ceinture Paysagère" de la Ville:  
Les hauteurs devront être mesurées afin de diminuer au maximum l'impact des constructions dans le paysage, notamment dans le secteur des "Tamairus" où la hauteur à partir du sol naturel jusqu'à l'égoût des toitures est limitée à 5,50m. et dans les secteurs de "l'Ortes d'el Verger", du "Colome Ouest et du Colome Ouest où elle est limitée à 6,50m. .  
Des adaptations mineures pourront être admises dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.  
Des conditions différentes pourront être également acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.*

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti



d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Les volumes et tours circulaires sont interdits.

Les toitures terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

### 1) FORMES

a) - Toiture

- Le pourcentage de la pente doit être entre 30 à 33 %,
- Les toitures à 4 pentes ou à arêtier sont interdites,
- L'orientation de la pente doit être perpendiculaire à la voie

b) - Ouvertures

- Tendance : verticale

c) - Ouvrages en saillie

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 3,00 m à la dernière marche.

Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

### 2) MATERIAUX

a) - de façade : les appareillages de fausses pierres peints, dessinés ou en placage sont interdits. Les crépis de façade et sur mur de clôture doivent être exécutés à la chaux grasse.

b) - de toiture : tuiles canal rouge exclusivement .

### 3) COULEURS

La teinte des crépis de façades et murs de clôture doit être choisie dans le nuancier déposé en Mairie .

### 4) CLOTURES

Les clôtures en bordure des voies publiques ne doivent pas excéder 1,60m de hauteur, et sur les limites séparatives 1,80 m de hauteur. Elles peuvent garder un aspect minéral, les maçonneries étant alors en pierre apparente ou recouvertes d'un enduit taloché ou gratté.

### 5) ENERGIE RENOUELEBLE

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.

*ZPPAUP : Pour les zones UC faisant partie de la "Ceinture Paysagère" de la Ville:*

*. Secteur des "Tamairus":*

*Ce secteur devra être aménagé de telle sorte que les constructions et équipements se fondent dans une "prédominance verte" à préserver.*

*- Les volumes bâtis devront être composés en grappes ou entités homogènes dont les proportions dominantes seront sensiblement parallèles aux courbes de niveaux ou aux voies existantes, tout effet de mitage étant à proscrire.*

*- Les façades côté aval devront présenter des continuités de "peau" significatives (en évitant les décrochements en surnombre) et les surfaces vitrées devront être mesurées côté aval*

*ou accompagnées de pergolas, avancées de toitures ou autres dispositifs tendant à limiter les effets miroitants.*

*- Les toitures pourront être plates, végétalisées ou en pente.*

*- Les matériaux ne devront pas présenter d'effet de brillance et les couleurs devront être*

*relativement "sourdes" afin que l'ensemble soit d'un impact léger et discret.*

*- Les espaces non bâtis devront être plantés et aménagés en respectant un principe de composition dont les lignes dominantes sont sensiblement parallèles aux courbes de niveau et à la voie existante.*

*. Autres secteurs:*

*L'enjeu essentiel est de préserver la prédominance verte de ces paysages dans lesquels doivent se fondre au mieux le bâti, les équipements et le mobilier urbain.*

*Pour atteindre cet objectif, il conviendra de tendre à homogénéiser l'aspect des constructions suivant les secteurs considérés et leurs vocations respectives, à limiter leur densité, à privilégier les plantations d'arbres ou espaces verts (naturels ou engazonnés), à éviter les teintes de façades, d'équipements, divers mobiliers urbains et clôtures claires ou lumineuses.*

*Pour les zones UC faisant partie de la "Ceinture Paysagère" de la Ville et de "l'Ecrin Paysager" :*

*Constructions existantes:*

*Se reporter aux articles 2UA11 selon la typologie de la construction considérée.*

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre des places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au double du nombre d'unités de logements.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige (1 pour 30 m<sup>2</sup>) .

Le projet devra rendre compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.

*ZPPAUP : Pour les zones UC faisant partie de la "Ceinture Paysagère" de la Ville et de "l'Ecrin Paysager" :*

*Tout projet de modification de plantations (sujets majeurs, haies, boisements etc) ainsi que d'ouvrages extérieurs (clôtures, murets, soutènements, jardins en terrasse, fetges etc) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation accompagnée d'un volet paysager explicite justifiant son impact et sa bonne intégration dans le contexte (insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, couleurs etc).*

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol ( C.O.S. ) applicable à la zone "UC" est fixé à 0,30 .  
Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les lotissements vieux de plus de dix ans.

**ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant .

## **ZONE UD**

### **CARACTERE DE LA ZONE UD**

Cette zone est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées et plus particulièrement de locaux artisanaux, commerciaux, ainsi que d'habitations rattachés à ceux-ci . Elle appartient au périmètre de la Z.P.P.A.U.P. et se situe dans le secteur de "l'Ecrin Paysager".

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

#### **ARTICLE UD1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES**

##### **1. Rappels**

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

##### **2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article UD2**

##### **3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après**

- a) 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.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels 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.
- c) 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.
- d) Le logement sous réserve d'être lié directement à l'activité.

#### **ARTICLE UD2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

**Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :**

a) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

b) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

c) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel 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.

d) L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du code de l'urbanisme.

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

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,
- les garages collectifs de caravanes.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

### **ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE.**

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

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

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour ( palette de retournement ) et être prolongées éventuellement .

*ZPPAUP : Tout projet de voirie (pistes,routes etc) doit faire l'objet d'une étude soignée et être accompagné d'un volet paysager particulièrement explicite justifiant son harmonieuse insertion dans le contexte (profils longitudinaux et transversaux, insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, accompagnements paysagers etc).*

### **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé que les réseaux soient enterrés

Alimentation en eau potable.

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

Assainissement

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

Eaux pluviales

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

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

Réseaux divers :

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

**ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

**ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

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

-La construction est obligatoirement prévue dans une bande de 17 m de profondeur comptée à partir de l'alignement ou à partir du retrait imposé dans les rues ou tronçons de rue frappés d'alignement.

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

-Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures , lors de la réalisation des lotissements industriels, ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

**ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre; elles peuvent également être implantées en retrait des limites séparatives.

Dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point le plus proche d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L = H/3$  ) .

Sur un fonds voisin, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant de hauteur équivalente .

- Un bâtiment nouveau aval peut être adossé à un fonds voisin amont, si la différence de niveau entre les parcelles est telle que la hauteur au sommet de ce bâtiment est inférieure à 1,80 m par rapport à la limite mitoyenne du terrain amont .

**ARTICLE UD 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au quart de la somme des hauteurs et jamais inférieure à 3 mètres ( $L > \frac{H + H'}{4}$ ).

4

- Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes ainsi que pour tenir compte des règles contenues dans les lotissements vieux de plus de dix ans .

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant .

### **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel du point le plus bas de la base de chaque facade jusqu'à l'égout de toiture pris à l'aplomb de ce point .

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

#### Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 6,50 mètres .

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté .

### **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### 1 ) Principes généraux :

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.

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

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou s'inspirer des exemples graphiques et photographiques issus de l'analyse typologique de l'habitat (C.F. dossier Z.P.P.A.U.P.), ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

#### 2 ) Solutions de base :

##### a) Matériaux apparents en façade : (C.F. art 2UA 11)

Nature : Les enduits de façade doivent être traités de préférence à la chaux grasse, laissée naturelle, ou bien teints dans la masse avec des ocres. La finition "jetée à gros grain" est interdite.

Couleurs : à choisir dans le nuancier déposé en Mairie. Le Blanc est interdit ainsi que les couleurs criardes.

b) Menuiseries: (C.F. art 2UA 11)

:

Forme : rectangulaires à tendance verticale.

Nature : bois, plastique ou métallique.

Couleurs : voir gamme de couleurs annexée

c) Toitures: (C.F. art 2UA 11)

:

Les couvertures doivent être en tuile terre cuite de teinte rouge.

Pentes: comprises entre 30 et 33%.

Orientation : la pente suivra celle du terrain.

Energies nouvelles : Les dispositifs de production d'énergies doivent s'intégrer au volume architectural et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

d) Terrasses : (C.F. art 2UA 11)

:

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles doivent desservir directement une pièce principale.

Les finitions carrelée ou dallée de couleur rouge sont exigées.

e) Souches de cheminées : (C.F. art 2UA 11)

:

Les souches de cheminées doivent être construites en maçonnerie et leur finition doit être celle des façades. Leur forme et leur coiffe doivent être simples.

Les conduits doivent être réunis dans la même souche autant que possible.

Les conduits métalliques ou fibrociment sont interdits. Les placages de matériaux de décoration ( pierre ou schistes...) sont interdits.

Position : Les souches devront se trouver à plus de 1,50m. de l'égoût de toiture sur rue.

f) Clôtures: (C.F. art 2UA 11)

Les clôtures ont une hauteur maximum de 1,60m en bordure des voies publiques et de 1,80m en limites séparatives. Elles peuvent garder un aspect minéral, que les maçonneries soient en pierre apparente ou recouvertes d'un enduit taloché ou gratté.

### 3 ) Propositions originales :

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de base sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe 1.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre des places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au double du nombre d'unités de logements dont une place incorporée au volume de la construction. En aucun cas les places de stationnement public ne peuvent être comptées comme privées.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m2. de surface de vente.

Pour les bureaux: il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 50 m2 de planchers de bureaux.



### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> au moins.

*ZPPAUP : Tout projet de modification de plantations (sujets majeurs, haies, boisements etc) ainsi que d'ouvrages extérieurs (clôtures, murets, soutènements, jardins en terrasse, fetges etc) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation accompagnée d'un volet paysager explicite justifiant son impact et sa bonne intégration dans le contexte (insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, couleurs etc*

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol ( C.O.S. ) applicable à la zone " UD" est fixé à 1 .

#### **ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SO**

Néant .

### TITRE III

## LES ZONES NATURELLES

### ZONE 1NA

#### CARACTERE DE LA ZONE 1NA

Cette zone est destinée à recevoir à court terme des constructions à usage d'habitation, après réalisation par les constructeurs des infrastructures et équipements nécessaires aux opérations envisagées .

En application de l'article L145 -3 du code de l'urbanisme ,les autorisations doivent répondre au principe de continuité.

Deux de ces zones sont situées dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P des hameaux de La Forge et Vainat d'en Coumes. Pour ce dernier hameau l'une des deux Zones NA intègre le secteur Centre Ancien et pour le reste est incluse dans son écrin paysager. Il conviendra donc de préserver et de prolonger l'effet de grappe homogène de cette partie dense du hameau.

En conséquence sur ces zones, tous les projets portant sur des constructions neuves ou existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, couleur etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), doivent faire l'objet, selon leur nature, d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire accompagnées d'un volet paysager.

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

#### ARTICLE 1NA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

##### 1. Rappels

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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.

e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes non expressément mentionnées à l'article 3 suivant et à l'article 1NA2.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

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

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels 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.

c) 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.

*ZPPAUP : Les extensions immédiates des hameaux existants devront affirmer leur effet de grappe .*

*On tendra donc à y privilégier des implantations de constructions ou ensembles de constructions*

*en ordre continu (dans lesquels les auvents, appentis, terrasses accessibles, escaliers extérieurs et clôtures maçonnées, traitées avec des matériaux homogènes, pourront constituer cet effet de densité relative sans pour autant qu'il soit indispensable de jumeler les habitations elles-mêmes).*

## **ARTICLE 1NA2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS 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 de sol suivantes**

a) Les constructions à usage industriel.

b) Les constructions à usage agricole.

c) Les lotissements à usage d'activités industrielles.

d) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.

e) Le stationnement isolé des caravanes et mobiles-homes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

f) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel 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 telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du code de l'urbanisme.

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

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,
- les garages collectifs de caravanes.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

### **ARTICLE 1NA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### 1) Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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) 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.

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

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

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

### **ARTICLE 1NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau potable.

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

#### Assainissement

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

#### Eaux pluviales

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

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

#### Réseaux divers

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

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

*ZPPAUP : Pour la partie de Zone NA appartenant au secteur Centre Ancien du hameau de Veinat :*  
*Les réseaux doivent être enterrés.*

*Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager des hameaux :*  
*Il est recommandé que les réseaux soient enterrés*

#### **ARTICLE 1NA 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant .

#### **ARTICLE 1NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions autorisées doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer .

Toutefois des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées s'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées .

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation.

*ZPPAUP : Pour la partie de Zone NA appartenant au secteur Centre Ancien du hameau de Veinat :*

*Que les parcelles soient construites à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées à usage public et des emprises publiques, le principe est de conserver les implantations existantes*

*côté rue ou emprises publiques.*

*Toute exception à la règle ainsi que toute démolition partielle ou complète d'une ou plusieurs constructions doivent être dûment motivées et accompagnées de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender l'impact du projet dans le contexte.*

*Tout projet d'implantation d'une nouvelle construction doit être accompagné de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender son impact dans le contexte.*

*Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager des hameaux :*

*Se reporter à l'article 1NA 1 concernant les hameaux.*

### **ARTICLE 1NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre; elles peuvent également être implantées en retrait .

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout 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 3 mètres ( $L = H/2$ ) .

En cas de retrait en fond de parcelle, cette distance ne pourra être inférieure à 6m .

- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin .
- Un bâtiment nouveau aval peut être adossé à un fonds voisin amont, si la différence de niveau entre les parcelles est telle que la hauteur au sommet de ce bâtiment est inférieure à 1,80 m par rapport à la limite mitoyenne du terrain amont.

*ZPPAUP : Pour la partie de Zone NA appartenant au secteur Centre Ancien du hameau de Veinat :*

*Le principe est de conserver les implantations existantes.*

*Toute exception à la règle ainsi que toute démolition partielle ou complète d'une ou plusieurs constructions doivent être dûment motivées et accompagnées de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender l'impact du projet dans le contexte.*

*Tout projet d'implantation d'une nouvelle construction doit être accompagné de tous documents graphiques et photographiques permettant d'appréhender son impact dans le contexte.*

*Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager des hameaux :*

*Se reporter à l'article 1NA 1 concernant les hameaux.*

### **ARTICLE 1NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3,00 m ( $L = H + H' / 2 > 3m$ ) .

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager des hameaux :*

*Se reporter à l'article 1NA 1 concernant les hameaux.*

### **ARTICLE 1NA 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant .

### **ARTICLE 1NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égoût de toiture à l'aplomb de chaque façade.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 m .

Toutefois, une adaptation peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté .

## **ARTICLE 1NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 .

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

Principes généraux :

Les volumes et les tours circulaires sont interdits .

Les toitures terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

### **1) FORMES**

#### **a) - Toiture**

- Le pourcentage de la pente doit être entre 30 et 35 .

- Les toitures doivent être à un ou deux versants, le faîtage étant perpendiculaire à la pente du terrain.

#### **b) - Ouvertures**

- tendance : vertical

#### **c) - Ouvrages en saillie**

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 m à la dernière marche. Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral .

### **2) MATERIAUX**

#### **a) - de façade**

Les appareillages de fausses pierres, peints, dessinés ou en placage sont interdits . Les crépis de façade et sur mur de clôture doivent être exécutés à la chaux grasse.

#### **b) - de toiture**

Tuiles canal rouge exclusivement .

### **3) COULEURS**

La teinte des crépis de façades et murs de clôtures doit être choisie dans le nuancier déposé en Mairie .

### **4) CLOTURES**

Les clôtures en bordure des voies publiques ne doivent pas excéder 1,60m de hauteur, et 1,80m sur les limites séparatives . Elles peuvent garder un aspect minéral, les maçonneries étant alors en pierre apparente ou recouvertes d'un enduit taloché ou gratté.

### **5) ENERGIE 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 .

*ZPPAUP : Pour la partie de Zone NA appartenant au secteur Centre Ancien du hameau de Veinat :*

*Se reporter à l'ARTICLE 1UA 11*

*D'une façon générale, les projets s'inspireront des exemples graphiques et photographiques issus de l'analyse typologique de l'habitat du dossier Z.P.P.A.U.P.*

*Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager des hameaux :*

*Se reporter à l'ARTICLE 2UA 11*

*Les constructions, isolées ou non, et leurs abords (terrasses, jardins, plantations, clôtures) doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux et de couleurs en harmonie avec le contexte urbain et (ou) paysager, et s'implanter en épousant le terrain naturel, en réduisant les terrassements au strict minimum .*

*D'une façon générale, les projets s'inspireront des exemples graphiques et photographiques issus de l'analyse typologique de l'habitat du dossier Z.P.P.A.U.P.*

*Cependant, les projets de facture plus contemporaine, ou dérogeant à certaines prescriptions ci-après mentionnées, pourront être acceptés, sous réserve d'une étude particulièrement soignée justifiant leur harmonieuse insertion dans le contexte (insertions sur vues photographiques couleur de loin et de près, gabarits, volumes, matériaux, couleurs, plantations...).*

## **ARTICLE 1NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre des places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au double du nombre d'unités de logements .

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m2. de surface hors oeuvre nette.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants: il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 10 m2. de salle de restaurant.

Pour les bureaux: il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 50 m2. de planchers de bureaux .

## **ARTICLE 1NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées .

Le projet architectural devra rendre compte du traitement des accès et des abords de la construction .

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant aux secteurs Centre Ancien et Ecrin Paysager des hameaux :*

*Tout projet de modification de plantations (sujets majeurs, haies, boisements etc) ainsi que d'ouvrages extérieurs (clôtures, murets, soutènements, jardins en terrasse, fetges etc) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation accompagnée d'un volet paysager explicite justifiant son*



*impact et sa bonne intégration dans le contexte (insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, couleurs etc).*

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol ( C.O.S. ) applicable à la zone 1NA est fixé à 1.  
Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics .

#### **ARTICLE 1NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant .

## ZONE 2NA

### CARACTERE DE LA ZONE 2NA

Cette zone d'habitat discontinu est destinée à recevoir à court terme des constructions à usage d'habitation, après réalisation par les constructeurs des infrastructures et équipements nécessaires aux opérations envisagées. Cette zone est couverte, dans le secteur 2NAa, par la servitude du Plan d'exposition aux risques naturels . Le secteur 2NAb concerne des équipements touristiques. En application de l'article L145 -3 du code de l'urbanisme, les autorisations doivent répondre au principe de continuité.

*ZPPAUP : Une partie de ces zones sont situées dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P et font partie du secteur Ecrin Paysager des hameaux ou de La Ville (ensemble des espaces situés en arrière plan des hameaux et du cœur de ville et perceptibles en co-lisibilité avec eux).  
En conséquence sur ces zones, tous les projets portant sur des constructions neuves ou existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, couleur etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), doivent faire l'objet, selon leur nature, d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire accompagnées d'un volet paysager.*

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

#### ARTICLE 2NA 1 - : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

##### 1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes non expressément mentionnées à l'article 3 suivant et à l'article 2 NA2.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

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

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels 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.

c) 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.

d) Dans le secteur 2NAa, les constructions, installations aménagements et équipements susceptibles d'être admis doivent respecter les contraintes techniques et d'implantation édictées par le PER. Pour tout projet de construction, le service RTM pourra être utilement consulté afin de préciser les prescriptions spécifiques nécessaires.

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager des hameaux et de La Ville :*

*Seules sont autorisées, avec leurs équipements et dessertes spécifiques et sous réserve d'une parfaite insertion dans le contexte:*

- les extensions mesurées et en continuité de l'urbanisation existante (ville de Prats de Mollo et hameaux de Saint-Sauveur, La Preste, La Forge),

- les rénovations, transformations, aménagements et extensions mesurés et en continuité

*des constructions ou mas isolés existants,*

- exceptionnellement les bâtiments isolés s'ils sont indispensables aux exploitations existantes et lorsque leur implantation en continuité du bâti n'est pas possible, cas dans lequel des prescriptions spécifiques pourront être imposées,

- les constructions, agrandissements, transformations et aménagements liés à des équipements publics existants ou à créer indispensables au fonctionnement du secteur, cas dans lequel des prescriptions spécifiques pourront également être imposées.

*Les extensions immédiates des hameaux existants devront affirmer leur effet de grappe .*

*On tendra donc à y privilégier des implantations de constructions ou ensembles de constructions*

*en ordre continu (dans lesquels les auvents, appentis, terrasses accessibles, escaliers extérieurs et clôtures maçonnées, traitées avec des matériaux homogènes, pourront constituer cet effet de densité relative sans pour autant qu'il soit indispensable de jumeler les habitations elles-mêmes).*

## **ARTICLE 2NA2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS 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 de sol suivantes**

- a) Les constructions à usage industriel.
- b) Les constructions à usage agricole.
- c) Les lotissements à usage d'activités industrielles.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- e) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
- f) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
- g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel 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 telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- i) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,
  - les garages collectifs de caravanes.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

### **ARTICLE 2NA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### **1) Accès :**

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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) 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.

#### **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 nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.  
Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager des hameaux et de La Ville :*  
*Tout projet de voirie (pistes, routes etc) doit faire l'objet d'une étude soignée et être accompagné d'un volet paysager particulièrement explicite justifiant son harmonieuse insertion dans le contexte (profils longitudinaux et transversaux, insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, accompagnements paysagers etc).*

#### **ARTICLE 2NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé que les réseaux soient enterrés.

##### Alimentation en eau potable.

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

##### Assainissement

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

##### Eaux pluviales

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

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

##### Réseaux divers

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

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

#### **ARTICLE 2NA 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant .

#### **ARTICLE 2NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions autorisées 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 5,00 mètres.

Toutefois des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment sur les terrains en forte pente ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation.

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager des hameaux et de La Ville :*

*Se reporter à l'article 2NA1 (pour les hameaux).*

### **ARTICLE 2NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ( $L = H/2$ ). En fond de parcelle cette distance sera de 6m.

L'édification des constructions en limites séparatives peut également être acceptée dans les groupes d'habitations et les lotissements existants ou à créer.

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

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

Un bâtiment nouveau aval peut être adossé à un fonds voisin amont si la différence de niveau entre les parcelles est telle que la hauteur au sommet de ce bâtiment est inférieure à 1,80 m par rapport à la limite mitoyenne du terrain amont .

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00m. de hauteur hors tout et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol; elles ne doivent pas servir d'habitation.

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager des hameaux et de La Ville :*

*Se reporter à l'article 2NA1 (pour les hameaux).*

### **ARTICLE 2NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3,00 m. ( $L = H+H'/2$ ) .

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager des hameaux et de La Ville :*

*Se reporter à l'article 2NA1 (pour les hameaux).*

### **ARTICLE 2NA 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant .

### **ARTICLE 2NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égoût de toiture à l'aplomb de chaque façade.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 m .

Toutefois, une adaptation peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté .

**ARTICLE 2NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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 .

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

Principes généraux :

Les volumes et les tours circulaires sont interdits.

Les toitures terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

**1) FORMES****a) - Toiture**

- pourcentage de la pente 30 à 35 %

- Les toitures doivent être à un ou deux versants, le faîtage étant perpendiculaire à la pente du terrain.

**b) - Ouvertures**

- tendance : vertical

**c) - Ouvrages en saillie**

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 m à la dernière marche.

Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

**2) MATERIAUX****a) - de façade**

Les appareillages de fausses pierres, peints, dessinés ou en placage sont interdits. Les crépis de façade et sur mur de clôture doivent être exécutés à la chaux grasse.

**b) - de toiture**

Tuiles canal rouge exclusivement.

**3) COULEURS**

La teinte des crépis de façades et murs de clôtures doit être choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

**4) CLOTURES**

Les clôtures en bordure des voies publiques ne doivent pas excéder 1,60m de hauteur, et 1,80m sur les limites séparatives . Elles peuvent garder un aspect minéral, les maçonneries étant alors en pierre apparente ou recouvertes d'un enduit taloché ou gratté.

**5) ENERGIE 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 .

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager des hameaux et de La Ville :*

*Se reporter à l'ARTICLE 2UA 11*

*Les constructions, isolées ou non, et leurs abords (terrasses, jardins, plantations, clôtures) doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux et de couleurs en harmonie avec le contexte urbain et (ou) paysager, et s'implanter en épousant le terrain naturel, en réduisant les terrassements au strict minimum .*

*D'une façon générale, les projets s'inspireront des exemples graphiques et photographiques issus de l'analyse typologique de l'habitat du dossier Z.P.P.A.U.P.*

*Cependant, les projets de facture plus contemporaine, ou dérogeant à certaines prescriptions ci-après mentionnées, pourront être acceptés, sous réserve d'une étude particulièrement soignée justifiant leur harmonieuse insertion dans le contexte (insertions sur vues photographiques couleur de loin et de près, gabarits, volumes, matériaux, couleurs, plantations...).*

## **ARTICLE 2NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre des places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au double du nombre d'unités de logements .

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m2. de surface hors oeuvre nette.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 10 m2. de salle de restaurant .

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 50 m2. de planchers de bureaux.

## **ARTICLE 2NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées .

Le projet architectural devra rendre compte du traitement des accès et des abords de la construction .

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager des hameaux et de La Ville :*

*Tout projet de modification de plantations (sujets majeurs, haies, boisements etc) ainsi que d'ouvrages extérieurs (clôtures, murets, soutènements, jardins en terrasse, fetges etc) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation accompagnée d'un volet paysager explicite justifiant son impact et sa bonne intégration dans le contexte (insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, couleurs etc).*



**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL****ARTICLE 2NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol ( C.O.S. ) applicable à la zone 2NA est fixé à 0,30 et à 0,10 pour le secteur 2NAb .

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

**ARTICLE 2NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## ZONE 3NA

### CARACTERE DE LA ZONE 3NA

Cette zone est destinée à recevoir à court terme une urbanisation à caractère résidentiel, de type habitat groupé, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées. En application de l'article L145 -3 du code de l'urbanisme, les autorisations doivent répondre au principe de continuité.

*ZPPAUP : Une partie de ces zones sont situées dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P et font partie du secteur Ecrin Paysager des hameaux ou de La Ville (ensemble des espaces situés en arrière plan des hameaux et du cœur de ville et perceptibles en co-lisibilité avec eux).*

*En conséquence sur ces zones, tous les projets portant sur des constructions neuves ou existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, couleur etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), doivent faire l'objet, selon leur nature, d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire accompagnées d'un volet paysager.*

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

#### ARTICLE 3NA 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

##### 1. Rappels

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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.

e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes non expressément mentionnées à l'article 3 suivant et à l'article 3NA3.

3. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après

a) 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.

b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels 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.

c) 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.

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager du hameau et de La Ville : Seules sont autorisées, avec leurs équipements et dessertes spécifiques et sous réserve d'une parfaite insertion dans le contexte:*

- les extensions mesurées et en continuité de l'urbanisation existante (ville de Prats de Mollo et hameaux de La Preste),
- les rénovations, transformations, aménagements et extensions mesurés et en continuité des constructions ou mas isolés existants,
- exceptionnellement les bâtiments isolés s'ils sont indispensables aux exploitations existantes et lorsque leur implantation en continuité du bâti n'est pas possible, cas dans lequel des prescriptions spécifiques pourront être imposées,
- les constructions, agrandissements, transformations et aménagements liés à des équipements publics existants ou à créer indispensables au fonctionnement du secteur, cas dans lequel des prescriptions spécifiques pourront également être imposées.

*L'extension immédiate du hameau de La Preste devra affirmer son effet de grappe. On tendra donc à y privilégier des implantations de constructions ou ensembles de constructions en ordre continu (dans lesquels les auvents, appentis, terrasses accessibles, escaliers extérieurs et clôtures maçonnées, traitées avec des matériaux homogènes, pourront constituer cet effet de densité relative sans pour autant qu'il soit indispensable de jumeler les habitations elles-mêmes).*

## **ARTICLE 3NA2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS 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 de sol suivantes

- a) Les constructions à usage industriel.
- b) Les constructions à usage agricole.
- c) Les lotissements à usage d'activités industrielles.
- d) Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- e) Le stationnement isolé des caravanes en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
- f) Le camping isolé en dehors des terrains aménagés mentionnés à l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.

g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel 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 telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du code de l'urbanisme.

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

- les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion,
- les garages collectifs de caravanes.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

### **ARTICLE 3NA 3 - ACCES ET VOIRIE.**

#### 1) Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès 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) 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.

Les nouveaux accès directs sur le CD 115 doivent être évités.

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

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

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

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager du hameau et de La Ville : Tout projet de voirie (pistes, routes etc) doit faire l'objet d'une étude soignée et être accompagné d'un volet paysager particulièrement explicite justifiant son harmonieuse insertion dans le contexte (profils longitudinaux et transversaux, insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, accompagnements paysagers etc).*

### **ARTICLE 3NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Il est recommandé que les réseaux soient enterrés.

#### Alimentation en eau potable.

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

#### Assainissement

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

#### Eaux pluviales

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

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

#### Réseaux divers

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

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

### **ARTICLE 3NA 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La surface du terrain objet de l'opération ne doit pas comporter moins de 4000 m<sup>2</sup> et une shon minimum de 600 m<sup>2</sup>.

*« Les terrains (ou parcelles) ne faisant pas partie de l'opération resteront constructibles pour de l'habitat à caractère résidentiel sans tenir compte des limites de superficie et de SHON. »*

### **ARTICLE 3NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

En règle générale, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements.

Des conditions différentes allant jusqu'à l'implantation en limite de l'emprise publique seront également acceptées sur des terrains à forte pente.

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

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager du hameau et de La Ville :  
Se reporter à l'article 3NA1*

### **ARTICLE 3NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ( $L = \frac{H}{2} > 3 \text{ m}$ ). Cette distance est de 6 m en fond de parcelle.

L'édification des constructions en limites séparatives peut également être acceptée dans les groupes d'habitations et les lotissements existants ou à créer.

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

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

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,00m. de hauteur hors tout et 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Elles ne doivent pas servir d'habitation.

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager du hameau et de La Ville :  
Se reporter à l'article 3NAI.*

### **ARTICLE 3NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

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

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager du hameau et de La Ville :  
Se reporter à l'article 3NAI.*

### **ARTICLE 3NA 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE 3NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout de toiture de la façade considérée.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 m (exception faite des toitures et ouvrages techniques).

Toutefois, une adaptation peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

### **ARTICLE 3NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

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

#### Principes généraux :

Les volumes et les tours circulaires sont interdits.

Les toitures terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

#### 1) FORMES

a) - Toiture

- pourcentage de la pente 30 à 33 %.

- Les toitures doivent être à un ou deux versants, le faîtage étant perpendiculaire à la pente du terrain.

b) - Ouvertures

- tendance : vertical

c) - Ouvrages en saillie

Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 m à la dernière marche. Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

## 2) MATERIAUX

a) - de façade

Les appareillages de fausses pierres, peints, dessinés ou en placage sont interdits.

b) - de toiture

Tuiles canal rouge exclusivement.

## 3) COULEURS

La teinte des crépis de façades et murs de clôtures doit être choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

## 4) CLOTURES

Les clôtures en bordure des voies publiques ne doivent pas excéder 1,60m de hauteur, et 1,80m sur les limites séparatives. Elles peuvent garder un aspect minéral, les maçonneries étant alors en pierre apparente ou recouvertes d'un enduit taloché ou gratté.

En secteur 3NAa le règlement du PER s'impose.

## 5) ENERGIE 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.

*En dehors de la ZPPAUP, des conditions différentes peuvent être acceptées pour tout lotissement ou groupement d'habitat justifiant d'une démarche environnementale et dont la forme et les orientations architecturales sont liées à l'efficacité énergétique du projet.*

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager du hameau et de La Ville :*

*Se reporter à l'ARTICLE 2UA 11*

*Les constructions, isolées ou non, et leurs abords (terrasses, jardins, plantations, clôtures) doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux et de couleurs en harmonie avec le contexte urbain et (ou) paysager, et s'implanter en épousant le terrain naturel, en réduisant les terrassements au strict minimum.*

*D'une façon générale, les projets s'inspireront des exemples graphiques et photographiques issus de l'analyse typologique de l'habitat du dossier Z.P.P.A.U.P. Cependant, les projets de facture plus contemporaine, ou dérogeant à certaines prescriptions ci-après mentionnées, pourront être acceptés, sous réserve d'une étude particulièrement soignée justifiant leur harmonieuse insertion dans le contexte (insertions sur vues photographiques couleur de loin et de près, gabarits, volumes, matériaux, couleurs, plantations...).*

## ARTICLE 3NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre des places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au double du nombre d'unités de logements.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

### **ARTICLE 3NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Le projet architectural doit rendre compte du traitement des accès et des abords de la construction.

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager du hameau et de La Ville : Tout projet de modification de plantations (sujets majeurs, haies, boisements etc) ainsi que d'ouvrages extérieurs (clôtures, murets, soutènements, jardins en terrasse, fetges etc) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation accompagnée d'un volet paysager explicite justifiant son impact et sa bonne intégration dans le contexte (insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, couleurs etc).*

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) applicable à la zone 2NA est fixé à 0,40.

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

#### **ARTICLE 3NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.



## ZONE 4NA

### CARACTERE DE LA ZONE 4NA

Cette zone est destinée à recevoir à terme une urbanisation à caractère résidentiel .  
L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du P.O.S. .  
Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à long terme, et dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat .  
Toute occupation ou utilisation du sol est donc exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone, ainsi que les travaux de restauration ou d'agrandissement mesurés des constructions existantes.

Le "déblocage" à l'urbanisation des zones 4NA ne pourra s'effectuer qu'après étude préalable de chaque secteur permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et dans le fonctionnement urbain, et précisant les conditions de desserte en équipements et de traitement paysager. En application de l'article L145 -3 du code de l'urbanisme, les autorisations doivent répondre au principe de continuité.

*ZPPAUP : Une partie de ces zones sont situées dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P et font partie du secteur Ecrin Paysager de La Ville et de ses faubourgs (ensemble des espaces situés en arrière et autour du cœur de ville et perceptibles en co-lisibilité avec lui).  
En conséquence sur ces zones, tous les projets portant sur des constructions neuves ou existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, couleur etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), doivent faire l'objet, selon leur nature, d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire accompagnées d'un volet paysager.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 4NA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES**

#### 1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

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

a) L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer un nouveau logement .

b) Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'il soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan d'occupation des sols, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager de La Ville :  
Seules sont autorisées, avec leurs équipements et dessertes spécifiques et sous réserve d'une parfaite insertion dans le contexte:*

*- les extensions mesurées et en continuité de l'urbanisation existante (ville de Prats de Mollo et hameaux de La Preste),*

*- les rénovations, transformations, aménagements et extensions mesurés et en continuité*

*des constructions ou mas isolés existants,*

*- exceptionnellement les bâtiments isolés s'ils sont indispensables aux exploitations existantes et lorsque leur implantation en continuité du bâti n'est pas possible, cas dans lequel des prescriptions spécifiques pourront être imposées,*

*- les constructions, agrandissements, transformations et aménagements liés à des équipements publics existants ou à créer indispensables au fonctionnement du secteur, cas dans lequel des prescriptions spécifiques pourront également être imposées.*

## **ARTICLE 4NA2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS 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 :**

Toutes les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 4NA1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 4NA3 - 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) Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

c) 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.

d) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus

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

e) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

f) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

g) 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.

## 2. Voirie

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

b) Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

c) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

*ZPPAUP : Pour les Zones NA appartenant au secteur Ecrin Paysager du hameau et de La Ville :*

*Tout projet de voirie (pistes, routes etc) doit faire l'objet d'une étude soignée et être accompagné d'un volet paysager particulièrement explicite justifiant son harmonieuse insertion dans le contexte (profils longitudinaux et transversaux, insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, accompagnements paysagers etc).*

### **ARTICLE 4NA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant .

### **ARTICLE 4NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant .

### **ARTICLE 4NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Néant .

### **ARTICLE 4 NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant .

**ARTICLE 4 NA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant .

**ARTICLE 4 NA9 - EMPRISE AU SOL**

Néant .

**ARTICLE 4 NA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant .

**ARTICLE 4 NA11 - ASPECT EXTERIEUR**

Néant .

**ARTICLE 4 NA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant .

**ARTICLE 4 NA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant .

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 4 NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant .

**ARTICLE 4 NA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant .

## **ZONE 5NA**

### **CARACTERE DE LA ZONE 5NA**

Cette zone, située en site sensible, face à la cité, est destinée à recevoir à terme l'implantation de constructions ou d'équipement liés aux activités de tourisme et de loisirs .

Elle ne sera débloquée qu'après étude permettant d'apprécier son insertion par rapport à l'environnement et le fonctionnement urbain, et précisant les conditions de desserte en équipements et de traitement paysager.

L'urbanisation correspondante ne deviendra effective qu'après modification du P.O.S..

Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est donc exclue. En application de l'article L145 -3 du code de l'urbanisme, les autorisations doivent répondre au principe de continuité.

Cette est située dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P et fait partie du secteur Ceinture Paysagère et une partie en est inconstructible. Seuls certains travaux relatifs aux constructions existantes et aux équipements publics y sont autorisés.

En conséquence sur cette zone, tous les projets portant sur des constructions existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, couleur etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), doivent faire l'objet, selon leur nature, d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire accompagnées d'un volet paysager.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 5 NA1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES**

##### **1. Rappels**

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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.

e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

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

a) L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.

b) Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants, ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan d'occupation des sols, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

## **ARTICLE 5 NA2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS 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 :**

Toutes les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 5NA1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.**

### **ARTICLE 5 NA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Néant.

### **ARTICLE 5 NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

### **ARTICLE 5 NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE 5 NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

Néant.

### **ARTICLE 5 NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Néant.

### **ARTICLE 5 NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Néant.

### **ARTICLE 5 NA 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 5 NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 5 NA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

**ARTICLE 5 NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE 5 NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 5 NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**ARTICLE 5 NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## ZONE NC

### CARACTERE DE LA ZONE NC

Cette zone est à protéger en raison de la valeur agricole des terrains et de la richesse du sol ou du sous-sol. Par son mode d'exploitation agricole, elle comprend de nombreux mas isolés et leur dépendances répertoriés sur un plan au 1/10 000. Ces mas constituent une richesse majeure du paysage communal. Elle comprend les secteurs NCa en zone bleue du PER et NCe sur les périmètres de protection rapproché des captages.

*ZPPAUP : Une partie de ces zones sont situées dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P et font partie du secteur Ecrin Paysager des hameaux ou de La Ville (ensemble des espaces situés en arrière plan des hameaux et du cœur de ville et perceptibles en co-lisibilité avec eux).  
En conséquence sur ces zones, tous les projets portant sur des constructions neuves ou existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, couleur etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), doivent faire l'objet, selon leur nature, d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire accompagnées d'un volet paysager.*

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

#### ARTICLE NC1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

##### 1. Rappels

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.
- d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.
- f) Pour tout projet de construction, le service RTM pourra être utilement consulté afin de préciser les prescriptions spécifiques nécessaires. Dans le secteur NCa, compris dans le PER, les constructions, installations aménagements et équipements susceptibles d'être admis doivent respecter les contraintes techniques et d'implantation édictées par le PER .
- g) Dans le secteur NCe (périmètres rapprochés des captages), les services compétents seront consultés.

##### Sont admises:

- a) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve :



- qu'elles soient directement liées et nécessaires au besoin de l'activité agricole existante,

- que l'exploitant apporte la preuve de la nécessité de se loger sur les lieux de l'exploitation agricole au regard des besoins de celle-ci,
- que la qualité de l'exploitant agricole soit justifiée,
- que la superficie en exploitation représente au moins une fois et demie la surface minimum d'installation fixée par arrêté ministériel,
- que le siège de l'exploitation agricole soit situé sur la commune,
- que leur implantation se fasse prioritairement par aménagement de bâtiments existants ou en extension modérée, et de telle sorte que ces constructions ne puissent, après construction, être disjointes de l'exploitation agricole.

- Ces dispositions s'appliquent également en cas d'aménagements destinés à permettre la réalisation de tables d'hôtes, de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux dans le bâti existant ou en extension mesurée.

b) Les bâtiments d'exploitation agricole destinés à abriter les outils, le matériel, les récoltes et les diverses activités de production liées à l'activité agricole, sous les mêmes conditions que celles édictées à l'alinéa ci-avant.

c) Les abris de jardin, sous réserve :

- qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils et du matériel agricole,
- que leur superficie hors-œuvre brute ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>,
- que leur hauteur hors-tout n'excède pas 2,50 mètres.

d) La construction d'abris pour chevaux d'agrément, à condition qu'ils n'excèdent pas 20 m\_ d'emprise au sol et qu'ils ne puissent servir d'habitation.

e) Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension mesurés des constructions, mas, habitations ou activités existantes, répertoriés sur le plan au 1/10 000 joint au dossier POS, sous réserve que la défense contre l'incendie soient assurée, que la mise en place d'équipements sanitaires respectant la réglementation en vigueur soit effectuée, et que l'intégration dans le site soit organisée .

f) Les adaptations, aménagements, réfections ou restaurations et extensions mesurés des constructions existantes non répertoriées sous les mêmes réserves.

g) Les constructions, agrandissements, transformation et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan d'occupation des sols, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

h) Les travaux, aménagements et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à l'assainissement collectif, et à la protection contre les risques naturels.

i) le camping soumis à simple déclaration en application des articles R. 443-6 .

## **ARTICLE NC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS 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, toutes les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article NC1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

*ZPPAUP : Pour les zones NC faisant partie du secteur Ecrin Paysager des hameaux ou de La Ville :*  
*Tout projet de voirie (pistes, routes etc) doit faire l'objet d'une étude soignée et être accompagné d'un volet paysager particulièrement explicite justifiant son harmonieuse insertion dans le contexte (profils longitudinaux et transversaux, insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, accompagnements paysagers etc).*

### **ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant .

*ZPPAUP : Pour les zones NC faisant partie du secteur Ecrin Paysager des hameaux ou de La Ville :*  
*Il est recommandé que les réseaux soient enterrés.*

### **ARTICLE NC 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant .

### **ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées 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 5,00 m.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées pour tenir compte de terrains à forte pente .

Le long du RD 115, les constructions doivent être implantées à 75m de l'axe de la voie .

### **ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00m . ( $L > H$ )

Des conditions différentes sont autorisées en cas de rénovation de bâtiments.

### **ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant .

### **ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant .

### **ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égoût de toiture à l'aplomb de chaque façade.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 m et de 9m pour les batiments agricoles .

Toutefois, une adaptation peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, ainsi qu'en cas de rénovation de bâtiment .

### **ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### 1 ) Principes généraux :

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.

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

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

## 2 ) Solutions de base :

### a) Matériaux apparents en façade :

Nature : Les enduits de façade doivent être traités de préférence à la chaux grasse, laissée naturelle, ou bien teintés dans la masse avec des ocres. La finition "jetée à gros grain" est interdite.

Couleurs : à choisir dans le nuancier déposé en Mairie. Le Blanc est interdit ainsi que les couleurs criardes.

### b) Menuiseries :

Forme : Rectangulaires à tendance verticale.

Nature : Bois, plastique ou métallique.

Couleurs : voir gamme de couleurs annexée

### c) Toitures :

Forme : Les couvertures doivent être en tuile céramique de teinte rouge .

Pentes: comprises entre 30 et 33%.

Orientation : la pente suivra celle du terrain.

Energies nouvelles : Les dispositifs de production d'énergie doivent s'intégrer au volume architectural et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 .

### d) Terrasses :

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles doivent desservir directement une pièce principale .

La finition carrelée ou dallée est exigée.

### e) Souches de cheminées :

Les souches de cheminées doivent être construites en maçonnerie et leur finition doit être celle des façades. Leur forme et leur coiffe doivent être simples.

Les conduits devront être réunis dans la même souche autant que possible.

Les conduits métalliques ou fibrociment sont interdits. Les placages de matériaux de décoration ( pierre ou schistes...) sont interdits.

Position : Les souches doivent se trouver à plus de 3m. de l'égoût de toiture sur rue.

## 3 ) Propositions originales :

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de base sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe 1.

**ZPPAUP : Pour les zones NC faisant partie du secteur Ecrin Paysager des hameaux ou de La Ville:**

**Se reporter à l'ARTICLE 2UA11.**

## **ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant .

### **ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant .

*ZPPAUP : Pour les zones NC faisant partie du secteur Ecrin Paysager des hameaux ou de La Ville:  
Tout projet de modification de plantations (sujets majeurs, haies, boisements etc) ainsi que d'ouvrages extérieurs (clôtures, murets, soutènements, jardins en terrasse, fetges etc) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation accompagnée d'un volet paysager explicite justifiant son impact et sa bonne intégration dans le contexte (insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, couleurs etc).*

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet .

#### **ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant .

## ZONE ND

### CARACTERE DE LA ZONE ND

Par sa position dans une commune de "zone Montagne", cette zone naturelle boisée fait l'objet d'une protection particulière.

Le secteur NDa prend en compte l'existence d'un PER concernant les risques d'inondations, de chute de rochers et de glissements de terrain. Le secteur NDb est destiné à permettre la conservation de l'installation de remonte pente sur cette zone. Le secteur NDe concerne les périmètres rapprochés des captages. Le secteur NDaf est destiné à l'installation d'équipements de loisirs sportifs et d'aventure. Cette zone comprend de nombreux mas isolés et leur dépendances répertoriés sur deux plans au 1/10 000.

Une partie de ces zones sont situées dans le périmètre de la Z.P.P.A.U.P et font partie de ses différents secteurs. Cette zone englobe un ensemble de zones très sensibles en périphérie du centre ancien et du Fort Lagarde et se prolonge ensuivant le lit du tech en aval de la Ville, d'espaces naturels, de cultures en terrasses, de jardins, du cimetière, et de constructions ou entités plus ou moins diffuses et hétéroclites.

Cette zone englobe dans sa totalité le Secteur Ceinture Paysagère en amont de la ville dont presque la totalité de la surface est inconstructible.

En conséquence sur ces zones, tous les projets portant sur des constructions neuves ou existantes et modifiant leur aspect extérieur (fenêtre, cheminée, enseigne, parabole, couleur etc), l'aspect des abords (piscines, clôtures etc), doivent faire l'objet, selon leur nature, d'une déclaration de travaux ou d'une demande de permis de construire accompagnées d'un volet paysager.

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

### ARTICLE ND 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

#### 1. Rappels

a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1, R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.

b) Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1, R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

c) Les démolitions peuvent être soumises à autorisation dans les conditions prévues à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme.

d) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation 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.

e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

f) Dans le secteur NDa compris dans le PER, les services compétents seront consultés.

Sont admis:

a) Les bâtiments d'exploitation agricole destinés à abriter les outils, le matériel, les récoltes et les diverses activités de production liées à l'activité agricole, sous les mêmes conditions que celles édictées à l'alinéa ci-dessous.

b) Les abris de jardin, sous réserve :

- qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils et du matériel agricole,
- que leur superficie hors-œuvre brute ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup>,
- que leur hauteur hors-tout n'excède pas 2,50 mètres au sol et qu'ils ne puissent servir d'habitation.

c) Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension mesurés des constructions, mas, habitations ou activités existantes, répertoriés sur le plan au 1/10 000 joint au dossier du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que les prescriptions du règlement sanitaire départemental et des textes réglementaires pris en application de l'article L1 du code de la santé soient respectées, que la défense contre l'incendie soient assurée, que l'intégration dans le site soit organisée.

d) Les adaptations, aménagements, réfections, restaurations mesurés et extensions des constructions existantes non répertoriés sous les mêmes réserves.

Ces dispositions s'appliquent également en cas d'aménagements destinés à permettre la réalisation de tables d'hôtes, de chambres d'hôtes et de gîtes ruraux dans le bâtiment existant ou en extension mesurée .

e) Les constructions, agrandissements, transformations et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au plan d'occupation des sols, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

f) Dans le secteur NDaf l'installation d'équipements de loisirs sportifs et d'aventure

g) Les travaux, aménagements et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à l'assainissement collectif, et à la protection contre les risques naturels.

h) le camping à la ferme en application des articles R. 443-6 et R. 443-7 .

i) Dans le secteur NDb, les équipements et constructions nécessaires aux remontées mécaniques et à la pratique du ski .

j) Pour tout projet de construction, le service RTM pourra être utilement consulté afin de préciser les prescriptions spécifiques nécessaires. Dans le secteur NDa compris dans le PER, les constructions, installations aménagements et équipements susceptibles d'être admis doivent respecter les contraintes techniques et d'implantation édictées par le PER .

k) Dans le secteur secteur NDe (périmètres rapprochés des captages), les services compétents seront consultés .

## **ARTICLE ND 2 - TYPES D'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

### **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 toutes les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article ND1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les constructions devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

*ZPPAUP : Pour les zones ND faisant partie du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.  
Tout projet de voirie doit faire l'objet d'une étude soignée et être accompagné d'un volet paysager particulièrement explicite justifiant son harmonieuse insertion dans le contexte (profils longitudinaux et transversaux, insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, accompagnements paysagers etc).*

### **ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable doit être assurée. Le dispositif d'assainissement devra être conforme au règlement départemental .

### **ARTICLE ND 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant .

### **ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions autorisées 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 10,00 m.

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour tenir compte de terrains à forte pente ou de rénovation de bâtiments existants.

Le long du CD115, la distance imposée est de 75m par rapport à l'axe de la voie.

*ZPPAUP : Pour les zones ND faisant partie du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.  
Tout projet de création, d'aménagement, ou d'extension de construction ou d'équipement - sous réserve du respect de l'article 1 - devra être accompagné d'une étude comprenant plan d'implantation, gabarits, coupe (s) de profil, matériaux, couleurs, traitement des abords (accès, terrasses, plantations et clôtures), notice explicative, notice descriptive, et insertion paysagère avec montage (s) sur vue (s) photographique (s) couleur - justifiant du respect du caractère de la zone et de sa parfaite intégration dans le contexte.  
D'une façon générale, on privilégiera des implantations de constructions dont les proportions dominantes seront sensiblement parallèles aux courbes de niveaux ou aux voies existantes.*



*.Constructions "parasites à démolir" repérées sur le plan de référence N° de la Z.P.P.A.U.P.  
Ces constructions à démolir sont essentiellement situées à proximité du secteur centre ancien  
de la Ville . dans la zone dit Ortes d'El Verger et au sud des remparts sur le lit du Tech.*

#### **ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6,00m. ( $L > H$ ) .

#### **ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant .

#### **ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant .

#### **ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égoût de toiture à l'aplomb de chaque façade.

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

La hauteur des constructions ne peut excéder 6,50 m.

Toutefois, une adaptation peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté et pour les constructions publiques.

#### **ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1 ) Principes généraux :

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.

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

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

2 ) Solutions de base :

a) Matériaux apparents en façade :

Nature : Les enduits de façade doivent être traités de préférence à la chaux grasse, laissée naturelle, ou bien teints dans la masse avec des ocres. La finition "jetée à gros grain" est interdite.

Couleurs : à choisir dans le nuancier déposé en Mairie. Le Blanc est interdit ainsi que les couleurs criardes.

b) Menuiseries :

Forme : Rectangulaires à tendance verticale.

Nature : Bois, plastique ou métallique.

Couleurs : voir gamme de couleurs annexée .

c) Toitures :

Forme : Les couvertures doivent être en tuile céramique de teinte rouge.

Pentes: comprises entre 30 et 33% (40 % pour les ardoises).

Orientation : la pente suivra celle du terrain.

Energies nouvelles : Les dispositifs de production d'énergies doivent s'intégrer au volume architectural et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 .

d) Terrasses :

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles doivent desservir directement une pièce principale.

La finition carrelée ou dallée est exigée.

e) Souches de cheminées :

Les souches de cheminées doivent être construites en maçonnerie et leur finition doit être celle des façades. Leur forme et leur coiffe doivent être simples .

Les conduits devront être réunis dans la même souche autant que possible .

Les conduits métalliques ou fibrociment sont interdits. Les placages de matériaux de décoration ( pierre ou schistes...) sont interdits.

Position : Les souches devront se trouver à plus de 3,00m. de l'égoût de toiture sur rue.

### 3 ) Propositions originales :

Les projets qui n'utilisent pas les solutions de base sont admis dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe 1.

*ZPPAUP : Pour les zones ND faisant partie du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.:  
Se reporter à l'ARTICLE 2UA11 et  
à l'ARTICLE 1UA11 pour les mas.*

### **ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant .

### **ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant .

*ZPPAUP : Pour les zones ND faisant partie du périmètre de la Z.P.P.A.U.P.:  
Les alignements d'arbres ou sujets isolés repérés sur le plan Z.P.P.A.U.P de référence N2  
doivent être conservés. Les sujets éventuellement malades doivent être traités, voire remplacés  
suivant avis motivé des services compétents.  
Tout projet de modification de plantations (sujets majeurs, haies, boisements etc) ainsi que*

*d'ouvrages extérieurs (clôtures, murets, soutènements, jardins en terrasse, fetges etc) doit faire l'objet d'une demande d'autorisation accompagnée d'un volet paysager explicite justifiant son impact et sa bonne intégration dans le contexte (insertions sur vues photographiques couleur, matériaux, couleurs etc).*

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant .

#### **ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant .

