



# PLAN LOCAL D'URBANISME CARAMANY

1<sup>ère</sup> déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Extrait du règlement écrit / Zone AUt

Approbation PLU – Décembre 2007

Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU - xxx

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES  
ET EXAMEN AU CAS PAR CAS

COGEAM



Urbanisme / Environnement

## **ZONE AUt**

### **QUALIFICATION DE LA ZONE AUt**

Il s'agit d'une zone à vocation touristique destinée à accueillir le pôle nautique et de pleine nature Agly-Fenouillèdes.

L'aménagement de la zone devra être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie.

En référence au dossier départemental des risques majeurs, la zone, à l'instar de l'ensemble de la commune, est également concernée :

- Par le risque faible « sismique » pour lequel s'applique le décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997,
- Par les risques « mouvement de terrain, chute de pierres, inondation et affouillement des berges en bordure des talwegs » impliquant notamment un recul des constructions à l'avis du service compétent,
- Par le risque moyen « incendie de forêt » : conformément à l'arrêté préfectoral n°849/2004 du 18 mars 2004, les obligations de débroussaillage autour des constructions doivent être respectées; la constructibilité est soumise à un avis sur le risque incendie de forêt par le service compétent.

### **ARTICLE AUt1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les occupations et utilisations des sols autres que celles indiquées en AUt2 sont interdites.

### **ARTICLE AUt2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, et leurs annexes (vestiaires, espaces de stockage, poste de secours,...), dans le respect des contraintes liées au risque inondation.

Les constructions et aménagements relevant des destinations « exploitation agricole et forestière », « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » dès lors qu'elles constituent le prolongement fonctionnel des équipements d'intérêt collectif et services publics (petite restauration, espaces de baignade, activités commerciales et artisanales,...).

Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils ne compromettent pas de stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **ARTICLE AUt3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLICS**

### **1. Voirie**

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

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

### **2. Accès**

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

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

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

## **ARTICLE AUt4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1. Eau potable**

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

### **2. Eau usées**

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

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

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

### **3. Eaux pluviales**

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

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

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

Seront à privilégier :

- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,

- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel,
- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

#### **4. Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE AUt5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

#### **ARTICLE AUt6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie.

Un recul minimal de 10m est imposé le long des routes départementales (à compter de l'axe de la voie).

#### **ARTICLE AUt7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant

#### **ARTICLE AUt8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LE MEME PROPRIETE**

Néant

#### **ARTICLES AUt9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (hors annexes) est limitée à 500m<sup>2</sup> et se doit d'être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie.

#### **ARTICLE AUt10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Définition d'une hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel et jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Toutefois, la hauteur des constructions peut être mesurée à partir du pied de façade et non à partir du terrain naturel, lorsque la gestion du risque (inondation notamment) nécessite des adaptations du terrain naturel.

## 2. Hauteur absolue :

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 7m hors tout (RDC).

## **ARTICLE AUt11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

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

### Dispositions particulières :

#### a) Formes :

- Les toitures terrasses sont interdites
- Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 et 33%.

#### b) Matériaux :

- Les couvertures doivent être bâties avec des carreaux de terre cuite et des tuiles de Marseille
- Les enduits de façade doivent être traités à la chaux laissée naturelle ou teintée dans une nuance naturelle
- Les couleurs vives sont interdites.
- Les menuiseries seront d'aspect homogène sur la façade.

c) Eléments techniques liés à l'alimentation en énergie des constructions : ils doivent être impérativement mis en discrétion dès lors qu'ils sont visibles depuis les espaces publics (habillage des pompes à chaleur, câbles de la même couleur que la façade,...)

d) Dispositifs solaires : ils doivent être intégrés à l'architecture du bâti. S'ils sont intégrés dans le pan de la toiture, ils doivent être peu saillants et leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

#### e) Clôtures :

Les matériaux et teintes de couleurs doivent s'inscrire en cohérence avec l'ensemble architectural.

#### f) Annexes :

Elles doivent s'inscrire en cohérence avec l'ensemble architectural, mais peuvent toutefois présenter des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

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

## **ARTICLE AU12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

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

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

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

Pour les constructions et équipements publics, il sera aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

Le traitement des aires de stationnement devra optimiser la perméabilité du sol.

## **ARTICLE AU13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

La végétalisation du site devra s'inscrire dans la trame existante et en conserver les nuances

- Exemples de plantes locales pour le renforcement ou l'extension des boisements du site : Erable, arbousier, micocoulier, cornouiller sanguin, aubépine, figuier, lierre, laurier, chêne, cormier,...
- Exemples de plantes locales pour le renforcement ou l'extension de la garrigue silicole : Ciste, clématite, bruyère, immortelle, jasmin,...
- Exemples de plantes locales pour le boisement de protection et de fixation des rives érodées : Aulne, cornouiller sanguin, roseau, peuplier, saule, sureau,...

## **ARTICLE AU14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant