



Pièce 2 : Dossier de Mise en compatibilité

Pièce 2.1 – Notice et pièces nécessitant une mise en compatibilité

V1 – novembre 2017 – NMA – Version initiale

V2 – février 2018 – NMA – intégration justification STECAL



CAP TERRE Représentation locale Sud-Ouest ■ 4 rue Fontgrasse 31700 BLAGNAC ■ Tél. 05 61 30 63 62
Siège social : 13 rue Colbert, 78000 VERSAILLES
Site internet : www.cap-terre.com ■ e-mail : accueil-tls@cap-terre.com
SAS au capital de 1 039 768 euros ■ RCS Versailles B 438 774 127 ■ NAF 7112B

Table des matières

1. PROCEDURE ET CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE.....	5
1.1. OBJET ET CADRE DE L'OPERATION	5
1.2. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE	5
1.3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	6
1.4. CONTENU DU DOSSIER.....	7
2. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU DE TOULOUSE ET PIECES NECESSITANT UNE MISE EN COMPATIBILITE.....	8
2.1. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU DE CINTEGABELLE.....	8
2.1.1. Pièces nécessitant une mise en compatibilité	11
3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CINTEGABELLE.....	12
3.1. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN DE ZONAGE	13
3.1.1. justification des modifications	13
3.1.2. modifications du plan de zonage.....	13
3.2. MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT	14
3.2.1. justification des modifications	14
3.2.2. modifications du règlement.....	15
4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE	28

1. PROCEDURE ET CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

1.1. OBJET ET CADRE DE L'OPERATION

Le présent dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Cintegabelle est déposé dans le cadre de la déclaration de projet au titre de l'art. L300-6 du code de l'urbanisme pour la réhabilitation engagée par le pôle déchets de la communauté de communes Lèze-Ariège de la déchèterie située sur la commune.

Cette mise en compatibilité relève de l'application des articles L153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

Le Code de l'Urbanisme stipule à l'art. R104-9 que :

« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° **De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31. »**

L'article L 153-31, stipulant notamment ainsi que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une **zone agricole** ou une **zone naturelle** et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Enfin, les dispositions générales du code de l'urbanisme prévoient à l'art. R104-2 que : « évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme

soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée. »

Le PLU de Cintegabelle a déjà été soumis à évaluation environnementale. Cependant le secteur de la déchèterie et de la STEP n'est pas décrit avec précision. Seule la présence de la STEP est mentionnée pour la justification de mise en place d'un zonage spécifique et cet élément est erroné en terme de localisation précise, ce qui induit une erreur de représentation graphique au règlement du PLU.

1.3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU suit les étapes suivantes :

1- Concertation préalable non obligatoire

Contrairement à l'élaboration et à la révision du PLU, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas l'organisation d'une concertation préalable dans les conditions définies par l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

2- Examen conjoint des personnes publiques associées

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de consultation des personnes publiques associées. Une simple réunion d'examen conjoint est prévue par le code de l'urbanisme (article L. 153-54 2° du code de l'urbanisme).

3- Enquête publique unique

La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU.

En application de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique par le maire ou le président de l'EPCI compétent dans le cas de la déclaration de projet de la réhabilitation de la déchèterie.

4- Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité du PLU

Lorsque la commune ou l'EPCI compétent décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R. 153-15-2° du code de l'urbanisme), il appartient au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'EPCI compétent d'adopter la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L. 153-23, R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

1.4. CONTENU DU DOSSIER

Pour rappel, la présentation du projet et de son contexte sont intégrés au dossier de présentation de l'opération et son intérêt général.

La présente pièce est donc constituée :

- De l'analyse de la compatibilité du projet avec le PLU en vigueur et la présentation des pièces nécessitant une modification
- Des modalités de mise en compatibilité nécessaires des pièces du dossier concernées (règlement écrit, règlement graphique).
- De l'évaluation environnementale de la présente mise en compatibilité.

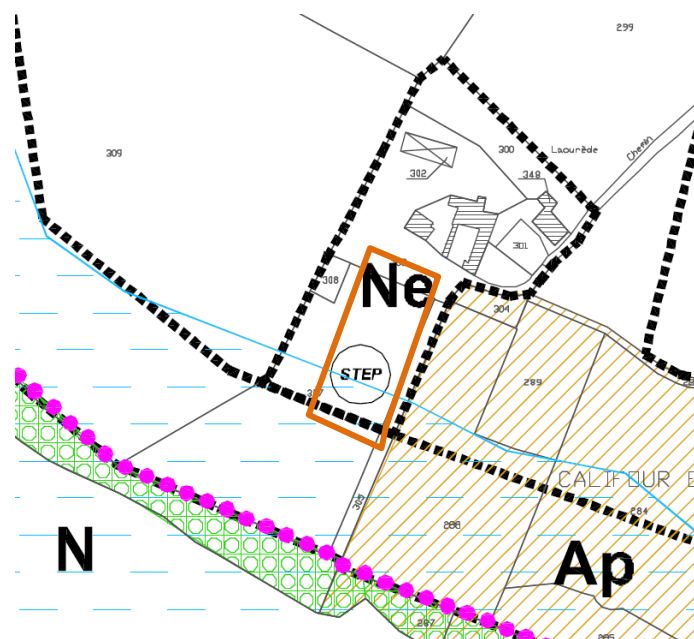
2. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU DE CINTEGABELLE ET PIECES NECESSITANT UNE MISE EN COMPATIBILITE

2.1. ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU DE CINTEGABELLE

Le PLU de Cintegabelle a été approuvé le 16 mai 2011. Il est issu de la modification du POS. Il a subi depuis 2 modifications : 1^{ère} modification approuvée le 19 février 2014 et 2^{ème} modification approuvée le 26 mai 2015.

Lors des études sur la réhabilitation de la déchèterie de Cintegabelle dans le cadre de la mission du pôle déchets du SMIVOM, il a été remarqué que le zonage contenant l'actuelle déchetterie ne permettait pas dans la rédaction de son règlement, le réaménagement de cette dernière.

En effet, sur les parcelles concernées par la déchèterie (en rouge sur le plan suivant), il existe un zonage Ne :



CARACTERE DE LA ZONE N

Zone naturelle strictement protégée de l'urbanisation pour la qualité du site, ses richesses naturelles ou les risques naturels qu'elle comporte.

Cette zone est affectée par le risque d'inondation, reporté au plan de zonage, annexe 5-11.

Elle comprend de plus quatre secteurs :

- Un secteur Nh, secteur de hameaux où sont admises uniquement des opérations sur les bâtiments existants (aménagement, extension, réhabilitation de bâtiment à vocation d'habitat).
- Un secteur Ne correspondant à la Station d'épuration et à l'habitation de gardiennage.
- Un secteur Nc dédié aux activités liées à l'exploitation de gravières.
- Un secteur Ncl dédié aux activités liées à l'exploitation de gravières et aux activités à vocation de loisirs lors de leur réhabilitation.

Extrait du PLU de 2015

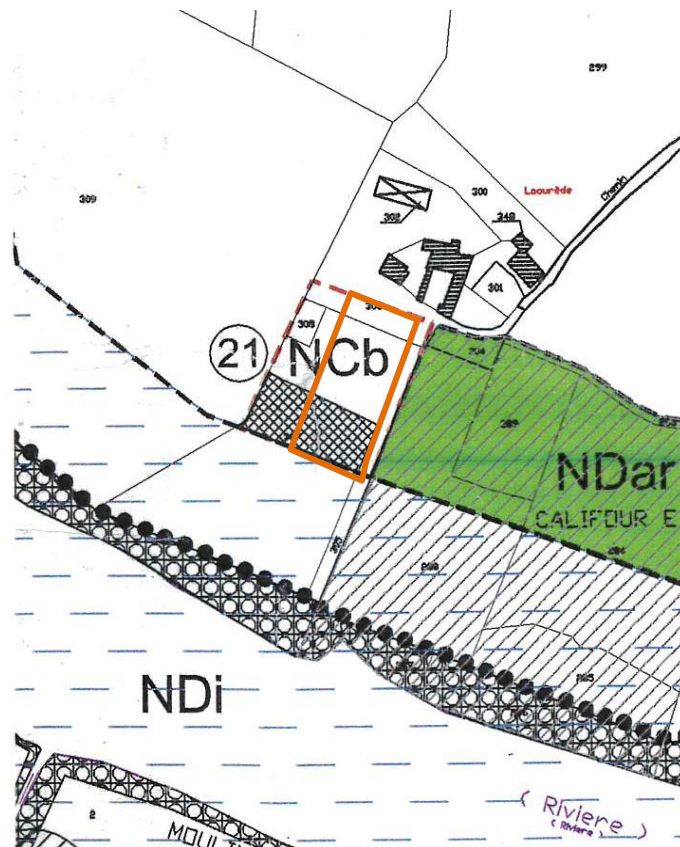
Et dont les autorisations de construction (N2) ne prévoit que l'usage de ce site pour :

En zone Ne :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance de l'établissement.

Toute autre utilisation du sol est interdite d'où l'incompatibilité de ce PLU avec le projet de réhabilitation de la déchèterie.

On notera cependant que dans le POS, cette zone était concernée par un zonage NCb, dont la description prévoyait bien l'autorisation de la déchèterie sur ce site :



CARACTERE DE LA ZONE NC

Zone naturelle réservée à l'agriculture et à l'élevage dans laquelle ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol directement liées à ces activités.

Elle comprend de plus un sous secteur :

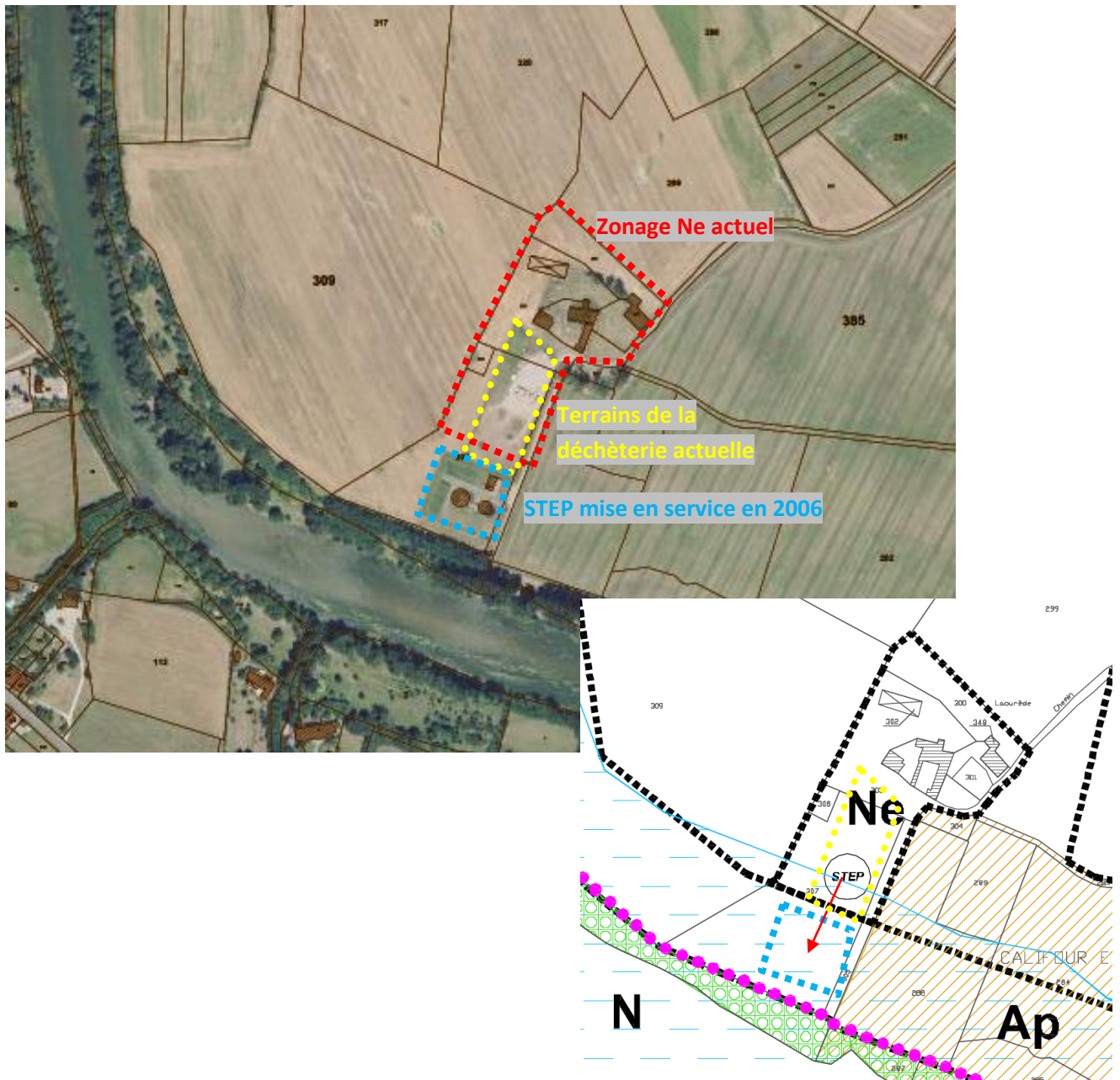
- NCa où sont autorisées les gravières
- NDb où seront autorisés des équipements publics tel qu'une station d'épuration et une déchetterie.

Extrait du POS de 2004 – cartographie et règlement

D'autre part, au-delà de cette erreur matérielle d'inscription de la déchetterie dans ce zonage, on notera que la STEP a bien été construite et mise en service en 2006 (avant l'approbation du PLU) sur la partie sud de la parcelle 307, en secteur alors Agricole.

Cette STEP a fait l'objet d'un dossier propre et d'une demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau en 2003 qui n'a pas fait l'objet de remarque sur son positionnement.

Cependant cet équipement n'a pas été repris à son bon emplacement dans le zonage dans le cadre de la révision du POS en PLU en 2011. Il y a donc une erreur graphique dans le dossier qu'il convient de corriger dans le cadre de cette mise en compatibilité afin d'enlever la localisation de la STEP sur le périmètre même de la déclaration de projet concernant la déchetterie et d'avoir un zonage cohérent avec l'existant et avec les projets en cours.



Localisation des équipements existants au regard du zonage actuel

2.1.1. PIÈCES NECESSITANT UNE MISE EN COMPATIBILITÉ

La correction des erreurs matérielles du PLU actuel pour l'intégration d'éléments existants nécessite donc la mise en compatibilité **du règlement graphique** et **du règlement de la zone Ne**.

2.1.2. ADAPTATION DU RÈGLEMENT A UNE STECAL

De par l'accueil de cette déchèterie et de bâtiments municipaux (stockage de matériel et local associatif sans logement) sur la zone Ne (non compris dans les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), ce zonage doit être considéré comme un STECAL.

Des précisions seront donc nécessaires dans le règlement de cette zone particulière en termes d'autorisation d'urbanisation, de densité et de conditions de hauteurs et d'implantation.

On notera que l'agrandissement du zonage Ne sur un zonage au préalable ne remet pas en cause le PADD, étant donné que la STEP était existante avant la rédaction du PLU actuel.

D'autre part, les modifications proposées ne remettent pas en cause l'occupation du sol actuelle et son devenir : il n'est pas réalisé de « consommation » d'espaces naturels ou agricoles, mais bien uniquement une reprise des éléments existants à l'intérieur de ce zonage spécifique et adapté.

La procédure de Mise en Compatibilité du PLU propose une modification ou des compléments de ces pièces dans la partie suivante. Une évaluation environnementale de ces modifications (au vu de l'atteinte d'une zone Ap et une modification d'une zone N) est réalisée.

3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CINGEGABELLE

3.1. MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN DE ZONAGE

3.1.1. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Le zonage Ne doit être étendu pour prendre en compte l'intégralité du périmètre de projet et la STEP comme le prévoit sa description, il a donc été choisi d'intégrer les parcelles 307 et 305 dans leur ensemble afin d'avoir une cohérence entre zonage et division parcellaire.

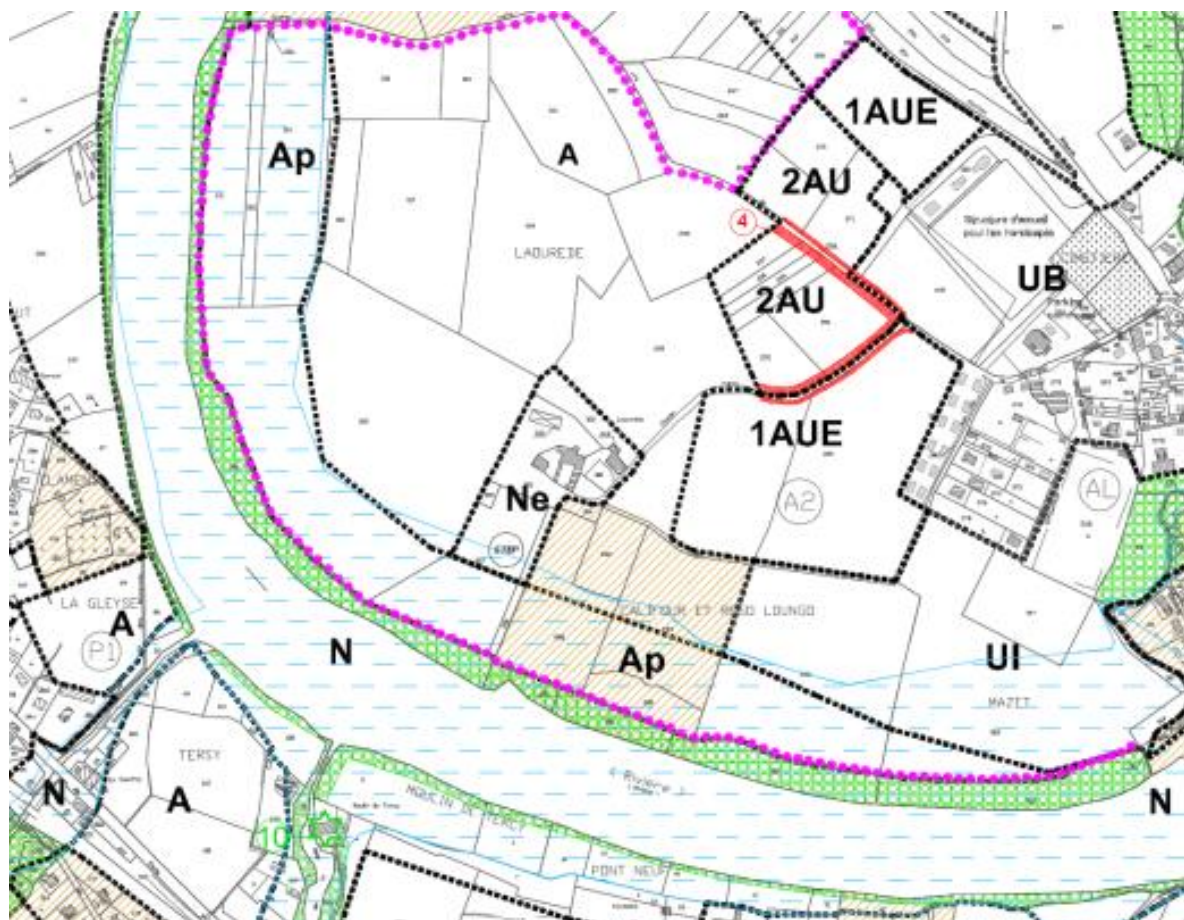
Cette intégration d'une partie de la parcelle 307 aujourd'hui cultivée dans le zonage Ne, ne limite pas son exploitation agricole. Elle restera cultivée comme c'est le cas pour le nord-est de cette parcelle et l'est de la parcelle 303 ainsi que les parcelles 308,300 et 302 déjà incluses en zonage Ne mais cultivées.

3.1.2. MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

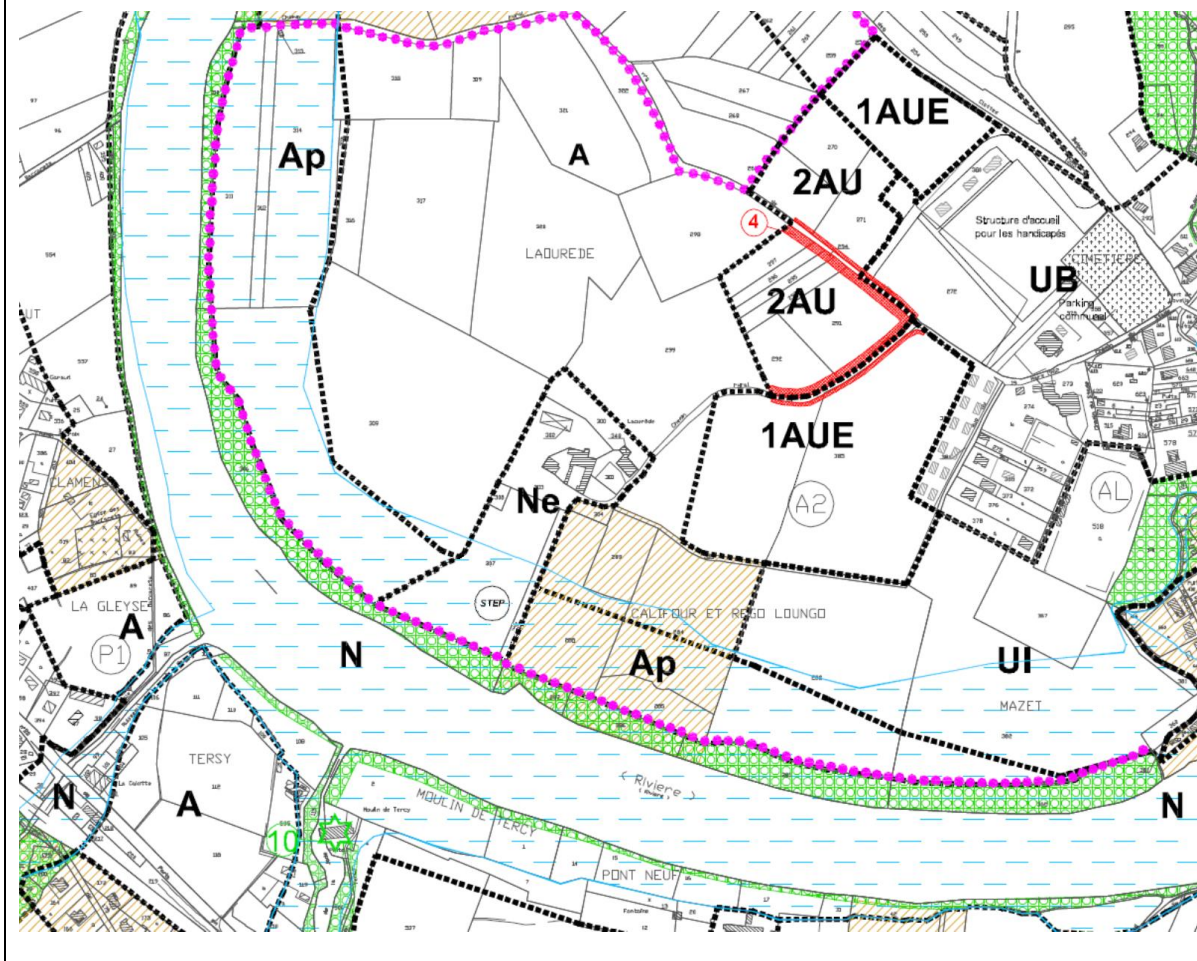
La mise en compatibilité prévoit donc sur le zonage :

- Le déplacement du figuré de la STEP à son emplacement réel
- La transformation d'environ 12 000 m² de zonage Ap en zonage Ne, intégrant ainsi cet équipement

PLU en vigueur (extrait du plan de zonage au niveau de la zone d'étude) :



PLU mis en compatibilité (extrait du plan de zonage au niveau de la zone d'étude) :



3.2. MISE EN COMPATIBILITE DU REGLEMENT

3.2.1. JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

La mise en compatibilité prévoit

- la réintégration de la déchèterie au sein du zonage Ne pour permettre sa réhabilitation et sa mise en sécurité.
- La précision et le complément des art. 2, 6, 10 et 11 pour le le zonage Ne, comme le prévoit le code de l'urbanisme en cas de STECAL.

Article N2 :Précision des occupations ou utilisation du sol admises sous condition en zonage Ne :

- La destination des bâtiments présents au nord de la zone (bâtiments municipaux) est précisée pour supprimer la référence A à une habitation de gardiennage qui n'est pas réelle et pas envisagée. Seul le réamnégment du bâtiment existant est autorisé, dans la limite de l'enveloppe existante afin de ne pas consommer d'espaces naturels ou agricoles sur la parcelle.
- La STEP et ses annexes sont autorisées

- Les constructions et dispositifs nécessaires au fonctionnement de la déchèterie sont réintégrés à ce zonage et autorisés dans la limite d'une surface de plancher de 200m². Actuellement le projet de réhabilitation prévoit l'aménagement d'environ 110m² de SP (local gardien/accueil + 1 garage). Il est laissée la possibilité pour cet équipement de développer une surface un peu plus importante de locaux, notamment en cas de besoin ultérieur d'accueil plus important, de stockages fermés indispensables ou de nécessité d'agrandissement du garage. Cependant au vu de la surface de la zone actuellement occupée et du futur plan d'aménagement, ces surfaces de plancher potentielles n'impacteront pas des milieux naturels ou agricoles.

Article N6 : Précision de l'implantation des constructions par rapport à l'axe du chemin de Laourède, voie de desserte principale de la zone Ne. Au vu de l'emplacement actuel et futur des constructions nouvelles, et au vu du règlement existant sur les « autres voies » comprenant le chemin de Laourède fixé à 15m, il est décidé de diminuer ce retrait à 4m afin de concentrer notamment les constructions au plus proche de cet axe.

Article N10 : précision sur la hauteur des constructions autorisées en zone Ne :

De par le caractère technique de certains bâtiments de cette zone et de la nécessité de créer une dalle haute de desserte des bennes pour la déchèterie, il est convenu que la hauteur des nouvelles constructions mesurées à partir du sol naturel ne devrait pas dépasser 6m à l'égout de toit. Cette hauteur est suffisante pour permettre des annexes techniques tel que le garage et permet des constructions d'une hauteur maxi d'environ 4m à l'égout de toit au niveau de la plateforme qui sera créée. Cette hauteur reste cependant assez basse pour éviter un bâtiment à étage imposant qui ne pourrait pas s'intégrer visuellement dans cette zone.

Article N11 : précision sur l'aspect extérieur des bâtiments en zone Ne

La zone Ne étant pour partie destinée à recevoir des équipements techniques tels sur la STEP ou la déchèterie, des dérogations pourront être acceptées quant aux matériaux utilisés pour les bâtiments, tel que du bardage métallique ou une toiture en bac acier, sous condition que le projet s'intègre dans le paysage.

3.2.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Zone naturelle strictement protégée de l'urbanisation pour la qualité du site, ses richesses naturelles ou les risques naturels qu'elle comporte.

Cette zone est affectée par le risque d'inondation, reporté au plan de zonage, annexe 5-11.

Elle comprend de plus quatre secteurs :

- Un secteur Nh, secteur de hameaux où sont admises uniquement des opérations sur les bâtiments existants (aménagement, extension, réhabilitation de bâtiment à vocation d'habitat).
- Un secteur Ne correspondant à la Station d'épuration et à l'habitation de gardiennage.
- Un secteur Nc dédié aux activités liées à l'exploitation de gravières.
- Un secteur Ncl dédié aux activités liées à l'exploitation de gravières et aux activités à vocation de loisirs lors de leur réhabilitation.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations du sol autres que celles définies à l'article N2.

Pour les secteurs inscrits au plan de zonage comme inondables, les sous-sols et les exhaussements de sols sont interdits.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les constructions autorisées dans la zone sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexés au PLU (annexe 5-11).

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu ;
- Les stations de traitement des eaux usées et le lagunage, dans le cadre de projets d'intérêts généraux (station de proximité pour « le Port » et les Baccarets);
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant.

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement, le changement de destination ou l'extension mesurée des bâtiments existants dans le respect de la volumétrie existante et dans la limite de la capacité des réseaux existants, à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la SHON existante, et que la SHON de l'ensemble de la construction (extensions comprises) n'excède pas 200 m², et qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire ;
- Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines...) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20m de la maison d'habitation et qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 40 m² par unité foncière.

En zone Ne :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions à usage d'habitation dont la présence est indispensable pour assurer la direction, le gardiennage et la surveillance de l'établissement.

En zone Nc :

- Les installations et utilisations du sol liées à l'exploitation des gravières.

En zone Ncl :

- Les installations et utilisations du sol liées à l'exploitation des gravières.
- Les installations de plein air liées au sport et aux loisirs ainsi qu'au tourisme.
- Les installations liées aux jardins familiaux.
- La mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation situées dans des zones de bruit (localisées sur le plan en annexe 5-7) sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

En application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les plans, annexe 5-10, doivent être sauvegardés. Ils ne peuvent être ni démolis, ni subir des travaux de modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

Dans les zones de vestiges archéologiques identifiées au plan de zonage, tous travaux et installations sont soumis à l'avis du Préfet, qui consulte le directeur régional des affaires culturelles, service régional de l'archéologie.

SECTION II. -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- L'accès aux berges doit être facilité pour assurer l'entretien des cours d'eau.
- Tout nouvel accès est interdit sur les RD 25, RD, 35 et RD 820.

Voies de desserte

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.
Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments engendrant des eaux usées sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

4.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées après l'avis des services compétents, conformément à la réglementation en vigueur.

Cet article ne régit pas les annexes (piscine, abri de jardin, garage...).

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- sur la RD 820 : + 75m de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des parties urbanisées
- sur le RD 25 : + 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
- sur les autres voies et RD : + 15m de part et d'autre de l'axe de la voie
- voie SNCF : + 50m de part et d'autre de l'axe de la voie

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.
- La création d'annexes (une implantation en limite de propriété sera possible).

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du sol existant ne devra pas excéder :

- la hauteur des bâtiments existants
- 3 m pour les constructions nouvelles isolées

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou nécessaires à leur fonctionnement et entretien.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés autant que possible.

3) Toitures :

En règle générale, les couvertures devront respecter une pente allant de 30 à 35 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles.

Cependant les dispositions relatives aux toitures susvisées pourront ne pas être appliquées (sous réserve que leurs intégrations dans l'environnement naturel ou architectural soient particulièrement étudiées) dans les cas suivants : création de vérandas, insertion de parties vitrées en toiture, toitures concernant les annexes à l'habitat (abri de jardin, piscine...).

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

Les toitures terrasses ainsi que les toitures végétalisées seront autorisées.

Les toitures à une pente pourront également être admises mais uniquement pour les annexes à l'habitat (abri de jardin, pool-house...) et dans les cas d'adjonctions à des bâtiments existants (appentis, vérandas...).

4) Clôtures :

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Patrimoine bâti identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7

Dans le but d'assurer la préservation et la mise en valeur des ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-7, des prescriptions spécifiques sont prévues :

L'architecture des bâtiments intégrés dans les ensembles bâtis identifiés devra être préservée

La réhabilitation des bâtiments devra respecter l'architecture initiale des bâtiments (forme des ouvertures, matériaux utilisés...).

Les bâtiments neufs construits à proximité de ce patrimoine devront également s'intégrer dans le site: des prescriptions spécifiques pourront être imposées sur les matériaux, les clôtures.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Eléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE UNIQUE - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Zone naturelle strictement protégée de l'urbanisation pour la qualité du site, ses richesses naturelles ou les risques naturels qu'elle comporte.

Cette zone est affectée par le risque d'inondation, reporté au plan de zonage, annexe 5-11.

Elle comprend de plus quatre secteurs :

- Un secteur Nh, secteur de hameaux où sont admises uniquement des opérations sur les bâtiments existants (aménagement, extension, réhabilitation de bâtiment à vocation d'habitat).
- **Un secteur Ne correspondant à la Station d'épuration, à une déchèterie et à un équipement public (local à destination des services municipaux).**
- Un secteur Nc dédié aux activités liées à l'exploitation de gravières.
- Un secteur Ncl dédié aux activités liées à l'exploitation de gravières et aux activités à vocation de loisirs lors de leur réhabilitation.

SECTION I. -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations du sol autres que celles définies à l'article N2.

Pour les secteurs inscrits au plan de zonage comme inondables, les sous-sols et les exhaussements de sols sont interdits.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Toutes les constructions autorisées dans la zone sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels annexés au PLU (annexe 5-11).

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires aux activités forestières s'ils respectent l'équilibre du milieu ;
- Les stations de traitement des eaux usées et le lagunage, dans le cadre de projets d'intérêts généraux (station de proximité pour « le Port » et les Baccarets);
- Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public, à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant.

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement, le changement de destination ou l'extension mesurée des bâtiments existants dans le respect de la volumétrie existante et dans la limite de la capacité des réseaux existants, à condition que l'agrandissement n'excède pas 20% de la SHON existante, et que la SHON de l'ensemble de la construction (extensions comprises) n'excède pas 200 m², et qu'il ne soit pas créé de logement supplémentaire ;
- Les constructions nouvelles à usage d'annexes à l'habitat (abri de jardin, garage, piscines...) à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 20m de la maison d'habitation et qu'elles n'excèdent pas, piscines exceptées, 40 m² par unité foncière.

En zone Ne :

- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement de la STEP dans le cadre de projets d'intérêts généraux
- Les constructions et dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement et à la mise en conformité de la déchèterie, à condition que la SP de l'ensemble des constructions (extension comprise) n'excède pas 200 m² et qu'il ne soit pas créé de logement.
- L'aménagement du bâtiment existant pour les services municipaux dans le respect de la volumétrie existante et à condition qu'il ne soit pas créé de logement sur ce site.

En zone Nc :

- Les installations et utilisations du sol liées à l'exploitation des gravières.

En zone Ncl :

- Les installations et utilisations du sol liées à l'exploitation des gravières.
- Les installations de plein air liées au sport et aux loisirs ainsi qu'au tourisme.
- Les installations liées aux jardins familiaux.
- La mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les constructions nouvelles et extensions à usage d'habitation situées dans des zones de bruit (localisées sur le plan en annexe 5-7) sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

En application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les plans, annexe 5-10, doivent être sauvegardés. Ils ne peuvent être ni démolis, ni subir des travaux de modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture.

Dans les zones de vestiges archéologiques identifiées au plan de zonage, tous travaux et installations sont soumis à l'avis du Préfet, qui consulte le directeur régional des affaires culturelles, service régional de l'archéologie.

SECTION II. –CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- L'accès aux berges doit être facilité pour assurer l'entretien des cours d'eau.
- Tout nouvel accès est interdit sur les RD 25, RD, 35 et RD 820.

Voies de desserte

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

4.2.1 Eaux Usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public lorsqu'il existe.

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments engendrant des eaux usées sur des parcelles non desservies, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

4.2.2Eauxpluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif elles doivent être envoyées dans des fosses de rétention.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains, y compris ceux issus de la division d'une plus grande propriété doivent avoir une superficie répondant aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction engendrant des eaux usées après l'avis des services compétents, conformément à la réglementation en vigueur.

Cet article ne régleme pas les annexes (piscine, abri de jardin, garage...).

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- sur la RD 820 : + 75m de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des parties urbanisées
- sur le RD 25 : + 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
- sur les autres voies et RD : + 15m de part et d'autre de l'axe de la voie
- voie SNCF : + 50m de part et d'autre de l'axe de la voie

En zone Ne : les nouvelles constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4m par rapport à l'axe du chemin Laourède

Toutefois des implantations différentes pourront être autorisées lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant ou ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être autorisées pour :

- l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait existant.
- La création d'annexes (une implantation en limite de propriété sera possible).

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit à partir du sol existant ne devra pas excéder :

- la hauteur des bâtiments existants
- 3 m pour les constructions nouvelles isolées

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions liées à la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou nécessaires à leur fonctionnement et entretien.

En zone Ne : La hauteur des nouvelles constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ne devra pas excéder 6m.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre eux et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

Les décors anciens, bandeaux, sculptures, ferronneries, linteaux, chaînages, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenus et restaurés autant que possible.

3) Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures auront une pente allant de 30 à 35 %. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, devront être intégrés dans la pente de la toiture.

4) Clôtures :

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

En zone Ne, des dérogations peuvent être admises sur les matériaux de bardage et de couverture utilisés pour des annexes techniques si le projet présente une réelle qualité esthétique et d'intégration paysagère.

Patrimoine bâti identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-7

Dans le but d'assurer la préservation et la mise en valeur des ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L 123-1-7, des prescriptions spécifiques sont prévues :

L'architecture des bâtiments intégrés dans les ensembles bâtis identifiés devra être préservée

La réhabilitation des bâtiments devra respecter l'architecture initiale des bâtiments (forme des ouvertures, matériaux utilisés...).

Les bâtiments neufs construits à proximité de ce patrimoine devront également s'intégrer dans le site: des prescriptions spécifiques pourront être imposées sur les matériaux, les clôtures.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :
Les éléments de paysage identifiés repérés aux documents graphiques devront être préservés.

SECTION III. –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Cf. Pièce 2.2