

CONTRÔLE DE LEGALITE

04 JUL 2013

DDE 11 - PREFET

CONTRÔLE DE LEGALITE

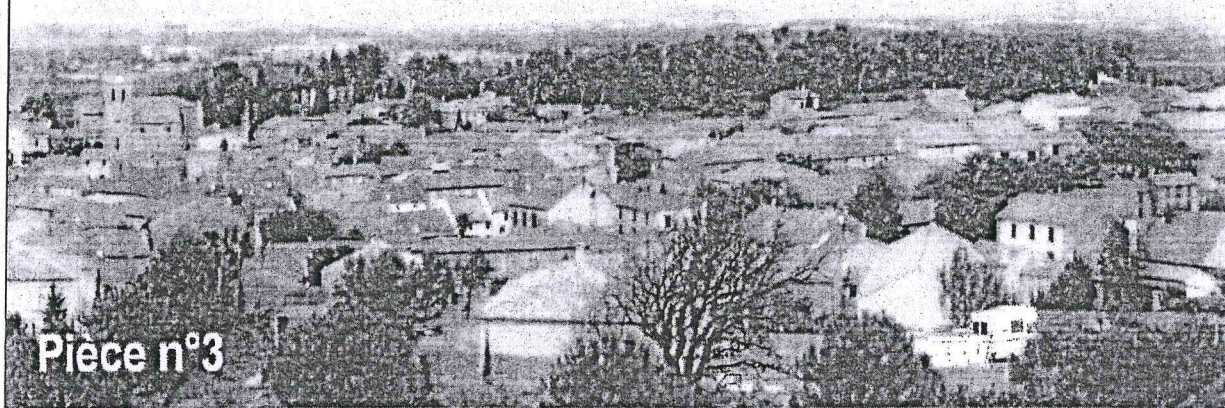
23 AVR 2007

DDE 11 - PREFET

# COMMUNE DE TOUROUZELLE

## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement



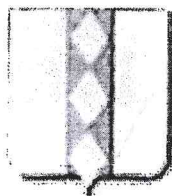
Pièce n°3

PLU arrêté le : 3 avril 2007

PLU approuvé le : 14 Avril 2008

PLU Modifié le : 25 juin 2013

PLU Modifié le : 2 février 2015



CONTRÔLE DE LEGALITE

04 JUL 2013

DDE 11 - PREFET

Contacts :

Cédrine CONSTANS – Responsable pôle urbanisme

Sandrine TRONI – Chargée d'études pôle urbanisme

Tecnosud – 574 rue Félix Trombe

66100 Perpignan

Tél. : 0 825 811 933

Fax : 04 68 68 65 71

## **TITRE I : Dispositions générales**

### **Article 1 Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de TOUROUZELLE.

### **Article 2 Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

#### **I - Règles générales de l'urbanisme**

Les dispositions prévues à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux utilisations et occupations du sol sur le territoire de la commune de TOUROUZELLE, notamment pour ce qui concerne les articles R. 111-2, R. 111-4, R.111-15, R. 111-21.

S'appliquent également sur l'ensemble du territoire communal, nonobstant le P.L.U. les articles L. 110, L. 121-1 et L. 121-2, L. 421-1 à L.421-8 du Code de l'urbanisme.

De même, s'appliquent également les dispositions de ce Code qui font naître sur les utilisations ou occupations du sol des sujétions supplémentaires issues de législations indépendantes du droit de l'urbanisme et qui seront annexées au présent document, sous forme de servitudes d'utilité publique conformément aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme.

#### **II – Polices spéciales indépendantes du droit de l'urbanisme**

S'appliquent aux utilisations ou occupations du sol, nonobstant les dispositions précitées, un ensemble de dispositions concernant les utilisations ou occupations du sol qui n'ont pas à être nécessairement annexées au présent Plan Local d'Urbanisme pour être opposable à tout pétitionnaire d'une autorisation d'utilisation du sol et/ou de construire.

Il en est ainsi des prescriptions issues :

- 1) des servitudes d'utilité publique annexées au présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme ;
- 2) des législations et réglementations applicables en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi qu'en matière de risques naturels et technologiques ou de nuisances, et notamment les dispositions issues de la loi n° 95-101 du 2 février 1995
- 3) relative au renforcement de la protection de l'environnement et de ses décrets d'application ;
- 4) des dispositions législatives et réglementaires issues de la police de l'eau, et notamment de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et de ses décrets d'application ;
- 5) des dispositions du code de la santé publique qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol ;
- 6) des dispositions issues du Code rural et forestier qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol, et notamment de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole ;

7) des dispositions issues de la loi modifiée du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, et de ses décrets d'application.

### **Article 3 Division du territoire communal en zones**

Le territoire de la commune de TOUROUZELLE couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme comprend :

- des zones urbaines qui délimitent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter. Ces zones sont en général déjà occupées en totalité ou partiellement par des bâtiments,
- des zones à urbaniser destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les bâtiments y sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
- une zone agricole délimitant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole sont seuls autorisés en zone agricole.
- une zone naturelle délimitant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Toutefois, dans cette zone, les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

## **I – ZONES URBAINES dites « Zones U »**

Constituent des zones urbaines, les zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter et auxquels s'appliquent les dispositions du Titre II :

1. La zone UA qui délimite la zone dense et agglomérée du vieux village.
2. La zone UB qui correspond à la zone dense et agglomérée qui s'est développée en périphérie du centre ancien.
3. La zone UC qui correspond à la zone urbaine mixte moyennement dense qui s'est développée autour du centre ancien et des faubours.
4. La zone UE délimite les espaces, déjà en partie occupés par des bâtiments liés à la destination de la zone, destinés à accueillir des activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel.

## **II – ZONES A URBANISER dites « Zones AU »**

Constituent des zones à urbaniser, équipées ou non, dont certaines sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation sauf prescriptions contraires, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III :

1. La zone 1 AU qui est une zone à urbaniser ouverte immédiatement à l'urbanisation et pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate des différents secteurs de la zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone. Elle comprend un sous secteur 1AUa correspondant à la zone de développement « Restocos » pour laquelle la densité d'urbanisation est légèrement supérieure afin de tenir compte de la topographie, dans le respect d'une gestion économe de l'espace.
2. La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future à caractère mixte destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de la zone est différée, elle sera ouverte en tout ou partie à l'occasion de modifications ou révisions du P.L.U.

3. La zone 3 AU qui est une zone d'urbanisation future réservée à l'implantation d'équipements divers publics, privées, économiques, ....

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de la zone est différée, elle sera ouverte en tout ou partie à l'occasion de modifications ou révisions du P.L.U.

### **III – ZONES AGRICOLES dites « Zones A »**

La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous secteur Ah dans lequel sont autorisés les hangars agricoles.

Elle prend également en compte les bâtiments agricoles, numérotés de 1 à 6 et identifiés par le tableau visé au règlement de zone, correspondant aux bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, dans la mesure où les secteurs ainsi identifiés aux documents graphiques localisent les bâtiments dont **le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.**

Cette liste pourra éventuellement être étendue à d'autres bâtiments agricoles par modification du P.L.U. en fonction de l'évolution et du devenir économique des exploitations agricoles concernées.

Elle est soumise aux dispositions du Titre IV.

### **IV – ZONES NATURELLES dites « Zones N »**

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

Dans cette zone les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

Elle comprend :

- un sous secteur Ni correspondant à la zone inondable de l'Aude.

Elle est soumise aux dispositions du Titre V.

#### **Article 4 Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements des zones urbaines, à urbaniser et agricoles ne pourront faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinantes.

## **TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « Zones U »**

**Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA**

**Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB**

**Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UC**

**Chapitre 4 : Règlement applicable à la zone UE**