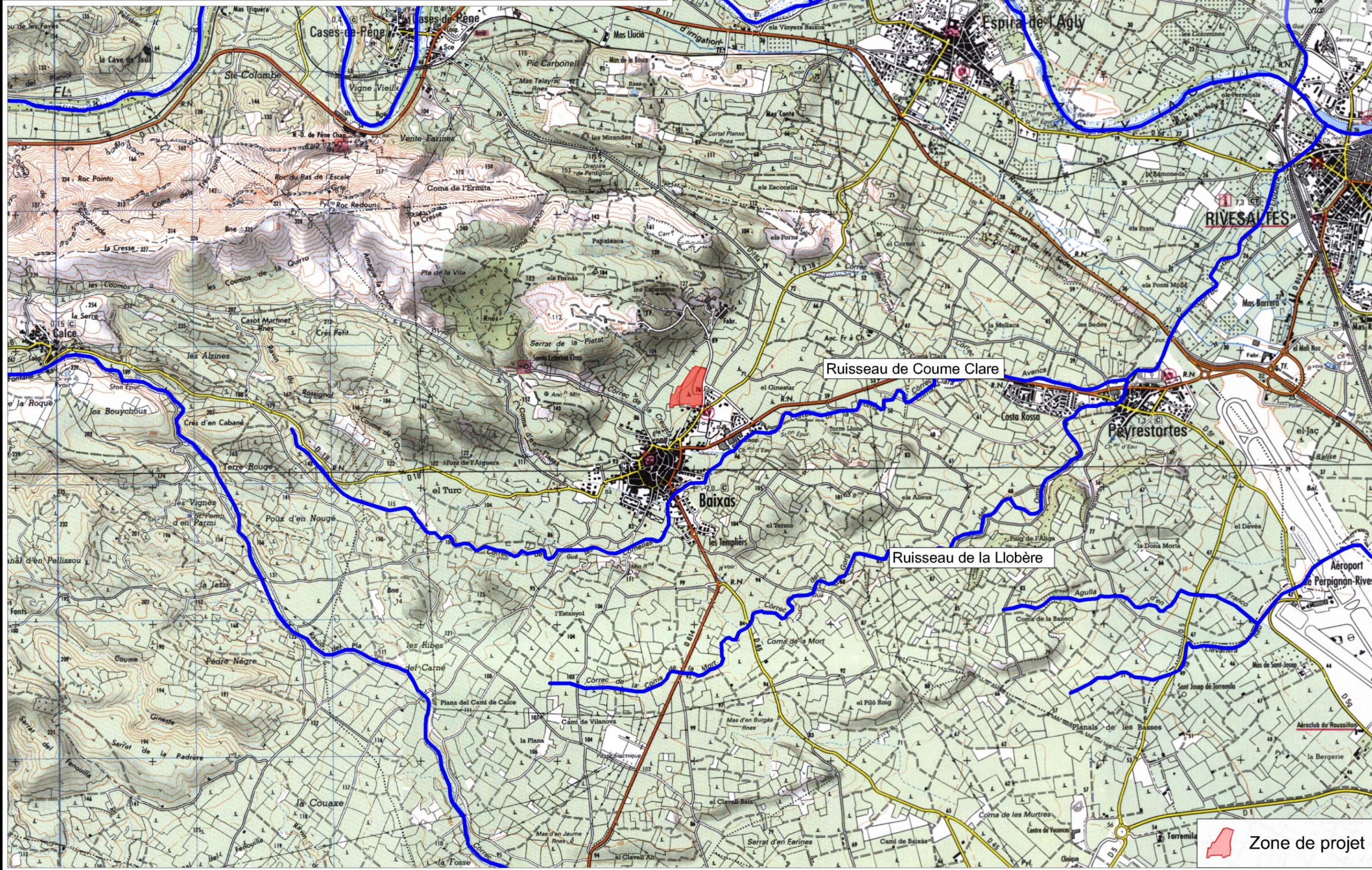


ANNEXE 2 - PLAN DE SITUATION

Réf.: Extrait orthophotoplan IGN - Echelle 1/25 000



ANNEXE 3 - REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE

Les photographies suivantes sont issues d'un reportage photographique réalisé le 01/02/2013.



Photographie 1 : Vue aérienne générale du projet depuis le Nord (aéronef télépiloté), avec le projet souligné en liseré rouge



Photographie 2 : Vue aérienne à plus basse altitude



Photographie 3 : Depuis le Nord de la zone de projet, avec vue sur l'Eglise Notre Dame de la Nativité au Sud



Photographie 4 : Panorama depuis le centre de la zone d'étude vers le Sud, en direction des oliveraies et du territoire bâti de Baixas



Photographie 5 : Panorama depuis le centre de la zone d'étude en direction de l'Ouest, vers les corniches et contreforts des Corbières



Photographie 6 : Vue centrale en direction du Nord



Photographie 7 : Muret de soutènement positionné au Sud, orienté Sud-Nord



Photographie 8 : Oliveraie située au Sud de la zone de projet



Photographie 9 : Amandiers situés au Sud de la zone de projet



Photographie 10 : Vue de la zone Sud du projet depuis l'Ouest

ORIGINE DES PRISES DE VUES

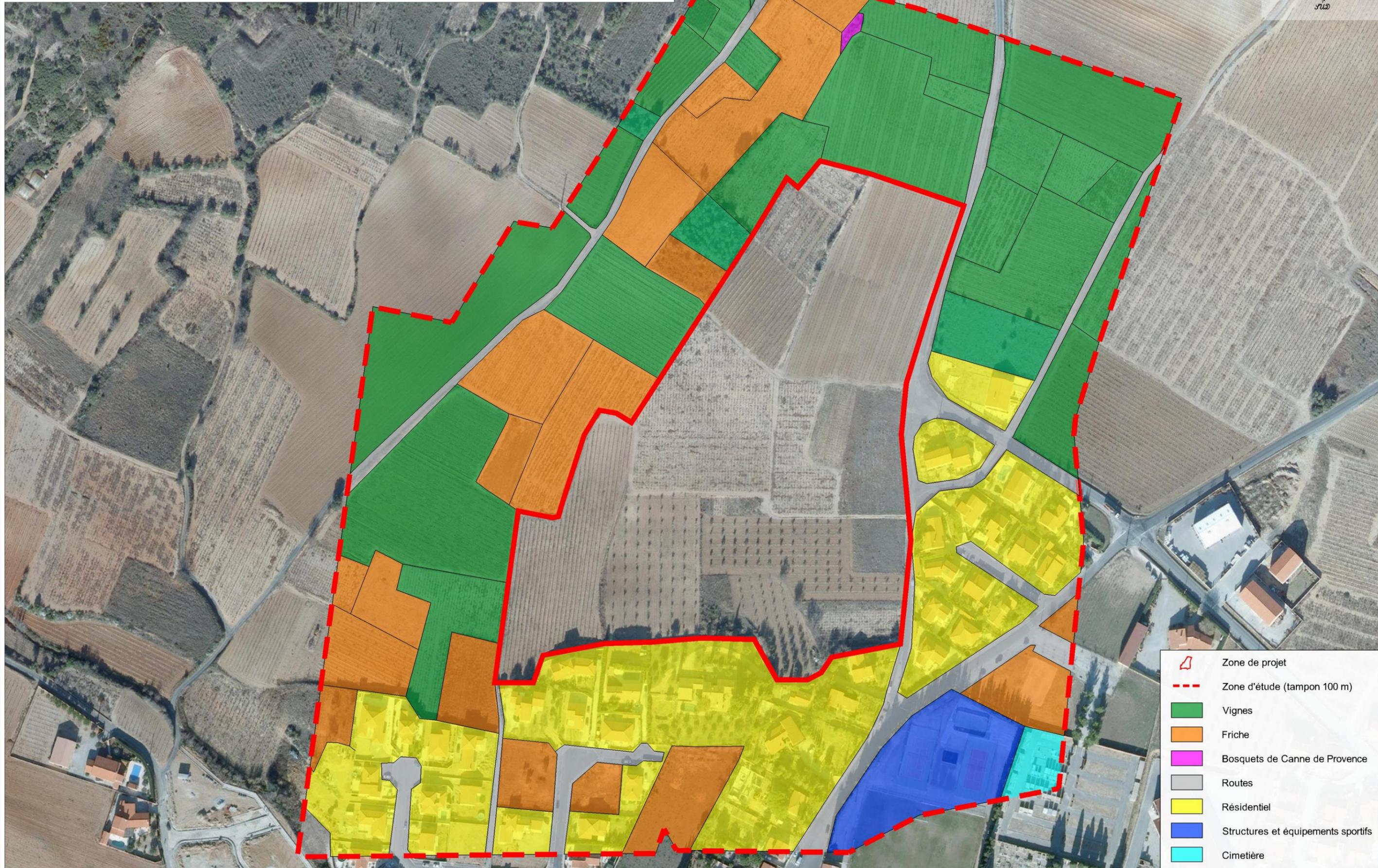
Réf.: Extrait Mappy - Echelle 1/2 500



-  Zone d'étude
-  Vue aérienne (Hexakopter)
-  Vue au sol

ANNEXE 4 - PLAN DES ABORDS

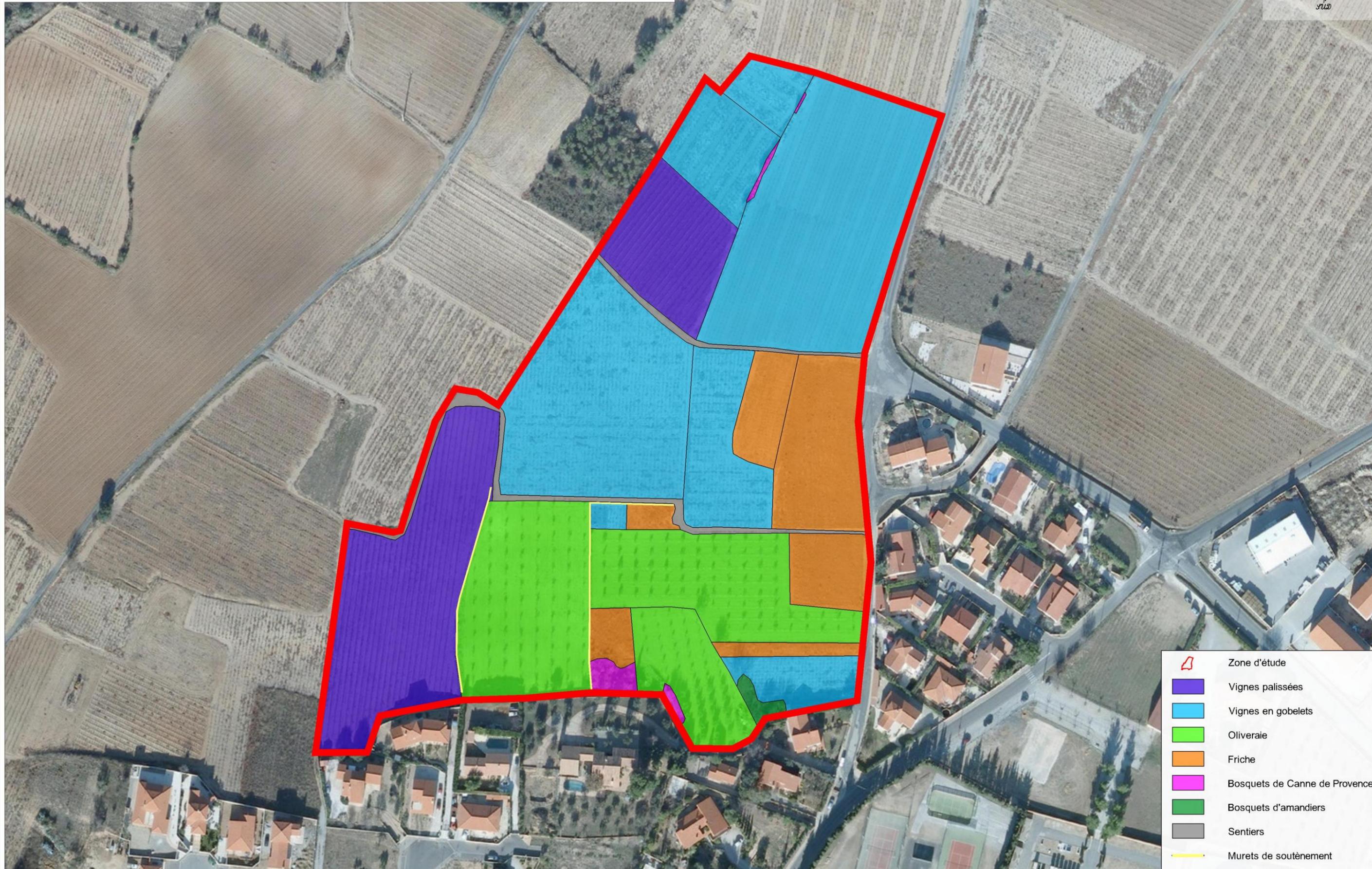
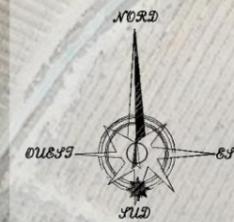
Réf.: Extrait Mappy - Echelle 1/2 000



-  Zone de projet
-  Zone d'étude (tampon 100 m)
-  Vignes
-  Friche
-  Bosquets de Canne de Provence
-  Routes
-  Résidentiel
-  Structures et équipements sportifs
-  Cimetière

ANNEXE 5 - OCCUPATION DES SOLS

Réf.: Extrait Mappy - Echelle 1/1 500



-  Zone d'étude
-  Vignes palissées
-  Vignes en gobelets
-  Oliveraie
-  Friche
-  Bosquets de Canne de Provence
-  Bosquets d'amandiers
-  Sentiers
-  Murets de soutènement

ANNEXE 6 – ZONAGE 1AUH DU PLU (NON APPROUVE) DE BAIXAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU

COMMUNE DE BAIXAS

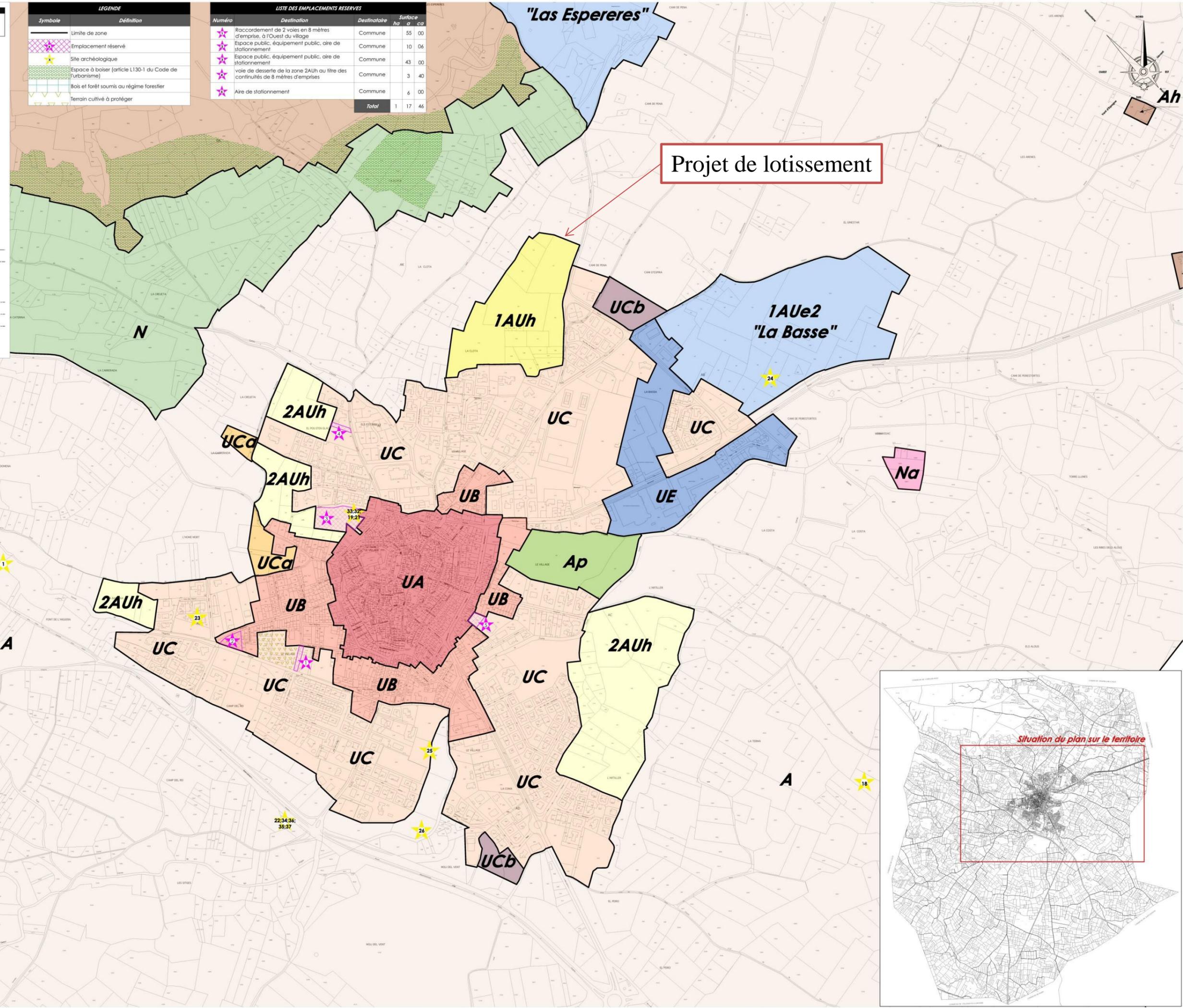


L.3

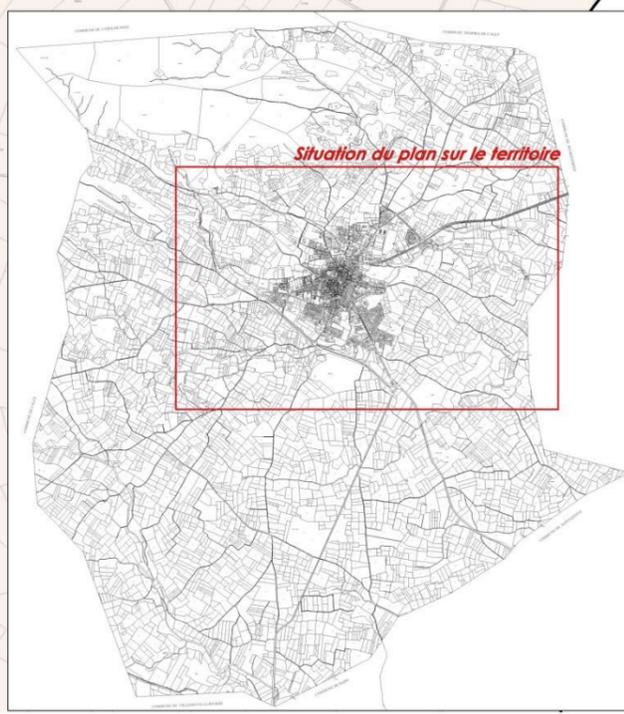
PLAN DE ZONAGE 1/2500 VILLAGE

LEGENDE	
Symbole	Définition
	Limite de zone
	Emplacement réservé
	Site archéologique
	Espace à boisier (article L130-1 du Code de l'urbanisme)
	Bois et forêt soumis au régime forestier
	Terrain cultivé à protéger

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
Numéro	Destination	Destinataire	Surface	ha ca
1	Raccordement de 2 voies en 8 mètres d'emprise, à l'Ouest du village	Commune	55	00
2	Espace public, équipement public, aire de stationnement	Commune	10	06
3	Espace public, équipement public, aire de stationnement	Commune	43	00
4	voie de desserte de la zone 2AUh au titre des continuités de 8 mètres d'emprises	Commune	3	40
5	Aire de stationnement	Commune	6	00
Total			117	46



Projet de lotissement



**ANNEXE 7 – REGLEMENT DE LA ZONE 1AUH DU PLU (NON APPROUVE) DE
BAIXAS**

ZONE 1AUh

CARACTERE DE LA ZONE 1AUh

Il s'agit d'une zone, lieu-dit « la Clotte », destinée à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat.

Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

La où les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, de mixité sociale, de transports et déplacements.

ARTICLE 1AUh-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUh-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, énoncés aux articles R.421-19j et R.421-23e du Code de l'urbanisme.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, énoncé à l'article R.421-23d du Code de l'urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, énoncé aux articles R.421-19c et R.421-23c du Code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, énoncées aux articles R.111-31 et suivants du Code de l'urbanisme.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19k et R.421-23f du Code de l'urbanisme.
8. Les lotissements industriels.

ARTICLE 1AUh-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, et de déplacements et transports, dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés par opération.
2. Toute construction ou installation nouvelle sous réserve d'être prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble et de la réalisation effective des équipements publics nécessaires à sa desserte directe.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.
6. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement, qu'elles ne servent pas d'habitation, et que leur surface n'excède pas 20,00 m².
7. Les piscines constituant une annexe à l'habitation sous réserve qu'elles s'intègrent à leur environnement et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
8. Les constructions à usage de commerce et de services sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance excessive qui seraient incompatibles avec le voisinage.
9. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

ARTICLE 1AUh-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent 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).

2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE 1AUh-4 – 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 doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les forages ou captages d'eau individuels sont interdits.

2. Eaux usées

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

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

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

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.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUh-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUh-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public.

ARTICLE 1AUh-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche devant au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2$).

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderie, abris de jardin,...) peuvent être édifiées soit en limite séparative ou avec un recul minimum de 1,50 mètre des limites séparatives.

Les piscines, ainsi que leur local technique, doivent être implantées à une distance minimum de 1,50 mètre des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ladite opération et sa composition générale.

ARTICLE 1AUh-8 – L'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 sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation (piscines, garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, barbecues,...).

Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble

ARTICLE 1AUh-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AUh-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

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

2. 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 pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 8,50 mètres.

La hauteur des constructions collectives ou semi-collectives à usage d'habitation ne peut excéder 10,50 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur hors tout à l'exception des garages attenants à la construction principale ou intégrés dans son volume.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics.

ARTICLE 1AUh-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : l'Architecte des Bâtiments de France, le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, les Services techniques de la mairie.

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Les toitures devront être réalisées :

- Soit en tuiles canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%.
- Soit en terrasses. Elles seront alors de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques seront autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions, sans impacter sur le paysage.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois,...), aucune restriction ne s'applique.

La finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques,...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, de préférence allongées verticales.

5. Couleurs

Les couleurs devront être conformes à la palette de références déposée en Mairie.

6. Clôtures

Les clôtures sur emprise publique ne peuvent excéder 1,60 mètre de hauteur. Les clôtures en limite séparative pourront atteindre 1,80 mètre de hauteur.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au dessus du sol.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,80 mètre de hauteur. Le mur plein sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 1AU-10.

9. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble la mise en place de conteneurs enterrés sera préconisée. Les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 1AU-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions publiques ou d'intérêt général. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AUh-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement.

Pour le commerce, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25,00 m² de surface de vente.

Pour les services, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50,00 m² de planchers de bureaux.

Pour les hôtels, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 10,00 m² de salle de restaurant.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable sera définie en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain dans le cadre des opérations envisagées.

Des places de stationnement complémentaires pour les visiteurs devront être aménagées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUh-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les opérations d'aménagement devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur en termes d'aménagements paysagers.

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

Dans le cas d'ouvrages de type bassin ouverts, ils devront être réalisées, dans la mesure du possible, sous forme d'espaces verts accessibles plantés. Des solutions alternatives telles que les noues devront également être accompagnées de plantations.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène de plantation. D'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ARTICLE 1AUh-14 – LE 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.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.