



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Déplacements
- LIVRET 2 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES
Secteur 1^{ère} Couronne

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026



SOMMAIRE

Zone UA	.....	Page 3
Zone UC	.....	Page 20
Zone UD	.....	Page 58
Zone UE	.....	Page 76
Zone UV	.....	Page 111
Zone 1AUH-2	.....	Page 125
Zone 1AUH-3	.....	Page 133
Zone 1AUz1 ZAC « Olympeo »	.....	Page 151
Zone 1AUz2 ZAC « Golfique »	.....	Page 163
Zone 1AUz3 ZAC « Les Faichettes »	.....	Page 174
Zone 1AUz4 ZAC « Mas Gaffard »	.....	Page 185
Zone 1AUE	.....	Page 198
Zone 1AUep	.....	Page 221
Zone 2AUH	.....	Page 228
Zone 2AUE	.....	Page 234
Zone A	.....	Page 240
Zone N	.....	Page 280



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur 1^{ère} Couronne
Zone UA



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les tissus de centres anciens correspondent à la zone **UA**.

Cette zone **UA** comprend elle-même sur certaines parties des sous-secteurs qui traduisent des spécificités, à savoir :

- **Le sous-secteur UAp** qui encadre la constructibilité à l'arrière des parcelles au regard de la forme urbaine,
- **Le sous-secteur UA2p** qui encadre la constructibilité à l'arrière des parcelles au regard de la forme urbaine et où les places de stationnement liées aux constructions sont règlementées,
- **Le sous-secteur UA1** à Le Soler qui encadre les places de stationnement liées aux activités économiques et commerciales et qui restreint certaines sous-destinations,
- **Le sous-secteur UA2** qui encadre les places de stationnement liées aux constructions,
- **Le sous-secteur UA3** à Saint-Estève qui de manière spécifique encadre les places de stationnement liées aux constructions et qui restreint certaines sous-destinations,
- **Le sous-secteur UA4** sur la commune de Rivesaltes avec certaines règles particulières liées aux constructions.

La zone **UA** et ses sous-secteurs sont délimités sur le document graphique du règlement.

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone, y compris à ses sous-secteurs ; dans certains cas, les règles sont néanmoins adaptées à l'échelle des sous-secteurs,
- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies par territoire communal, au sein de différentes zones, afin de rendre compte des spécificités qui marquent la diversité des zones urbanisées du territoire,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, les documents graphiques du règlement définissent les périmètres, linéaires et éléments pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir notamment :

- des linéaires commerciaux à préserver,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- les espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les périmètres de centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier dans lesquelles les surfaces de vente des commerces sont encadrées,
- les périmètres particuliers de servitude de mixité sociale,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires, dans lesquelles s'appliquent des règles particulières de stationnement de véhicules et de hauteur minimale et d'emprise au sol minimale des constructions.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles des documents graphiques du règlement, comme précisé dans les dispositions communes du règlement écrit.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

Sont précisées dans le tableau suivant :

Les constructions ou affectations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■).

Les constructions et autres utilisations des sols qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans le tableau et le paragraphe ci-dessous, sont admises dans la zone, qu'elles figurent dans le tableau (■), ou non.

Les conditions ainsi définies pour admettre certaines utilisations des sols sont précisées à la suite du tableau ci-dessous.

Constructions		Zone UA		
Destinations	Sous-destinations	Dans le reste de la zone	Sous-secteur UA3	Sous-secteur UA1
Habitation	Logement	■	■	■
	Hébergement	■	■	■
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	■	■	■
	Restauration	■	■	■
	Commerce de gros	■	■	■
	Activités de services avec accueil clientèle	■	■	■
	Hôtels	■	■	■
	Autres hébergements touristiques	■	■	■
	Cinéma	■	■	■
		■	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	■	■	■
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■
	Equipements sportifs	■	■	■
	Etablissements de santé et d'action sociale	■	■	■

	Salles d'art et de spectacles			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Autres utilisations des sols				
Les terrains de camping, caravanning, le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules				
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs				
Les dépôts extérieurs de vieille ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition				
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières				
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements				

En outre :

- Dans le sous-secteur UA1 : sont interdits, les changements de destination pour le rez-de chaussée des constructions accueillant des commerces et activités de service et situées : rue Paul Langevin, Rue Léon Blum, rue Victor Dalbiez, Place République, rue de la Libération, Rue Jean Payra, Avenue Emile Zola, Rue François Arago, Rue Michel Carola, rue Olympe de Gouges (Ancien Abbé Pierre). Du n°1 au n°22 de l'avenue Jean Jaurès, du n°1 au 72 bis de l'avenue Victor Hugo, du n° 1 au 38 de la rue Pierre Séward, à Le Soler.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Equipements sportifs :

Dans le sous-secteur UA3 : les constructions appartenant à la sous-destination équipements sportifs sont admises à condition qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisances pour la commodité du voisinage.

- Artisanat et commerces de détail :

Voir dispositions communes applicables :

- aux centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier,

- le long des linéaires commerciaux à préserver.

En outre :

- Sur la commune de Pollestres, seules sont admises les constructions abritant des surfaces de vente de détail ou de consommation courante, à condition qu'elles ne comportent pas d'installation soumise à autorisation.

- Exploitation agricole :

Dans l'ensemble de la zone UA hormis le sous-secteur UA3 : Les extensions de constructions d'exploitation agricole existantes, telles que notamment les caves viticoles et les entrepôts agricoles, sont admises, à condition de ne pas créer de risques graves de nuisances.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux (sauf ponctuellement pour des bassins de rétention ou de stockage des eaux), et ne portent pas atteinte au caractère du site.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans le sous-secteur UA3 :

Dans les périmètres de mixité sociale délimités sur le document graphique du règlement :

Toute opération de logements doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Cette disposition s'applique à la fois aux constructions neuves et aux travaux sur l'existant menant à des restructurations lourdes, aboutissant à la rénovation/création de logements. En cas de nombre décimal, celui-ci sera arrondi à l'entier le plus proche.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

b) Pour les constructions annexes :

- dans le cas où la construction n'est pas édifiée à l'alignement actuel ou prévu de la voie ou de l'emprise publique, les annexes ne peuvent être installées ou édifiées dans cette bande de retrait de la construction par rapport à la voie hormis pour le stationnement des véhicules,
- par ailleurs, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers ouverts au public dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1 mètre minimum de l'alignement actuel ou prévu.

c) Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

a) Sur la commune de Pollestres :

Sans préjudice du c) du 1) ci-dessus :

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou à 2 mètres par rapport à l'emprise publique le long de l'Avenue de l'Hôtel de ville.

- Les constructions devront être édifiées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'emprise publique le long de la Rue des Jardins.

- Pour le cas des piscines : les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. Au-delà de cette hauteur, la piscine doit s'implanter à 3 mètres.

b) Dans le sous-secteur UA3 :

- Equipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Par exception au c) du 1) ci-dessus : seule l'implantation des équipements et installations appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs n'est pas réglementée
- Constructions annexes : L'implantation des constructions annexes n'est pas réglementée hormis pour les piscines qui doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 mètre des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

c) Dans l'ensemble de la zone :

- Des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) Limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure de voie peut être admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsqu'un terrain voisin n'est pas construit,
- s'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou à un réaménagement urbain,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

Dans le cas d'une interruption dans la continuité des façades en bordure de voie, le projet doit respecter une distance minimale de 3 mètres jusqu'à la limite séparative opposée.

b) Limites séparatives arrières :

L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de $L \geq H/3$ et au minimum 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative arrière la plus proche.

c) Dans les sous-secteurs UAp et UA2p :

En outre, l'implantation des constructions édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre s'impose seulement sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement édifié à l'alignement actuel ou prévu. Au-delà de cette limite, l'implantation des constructions doit respecter un prospect de $L \geq H/3$ mètres, avec une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

d) Pour les constructions annexes :

- les autres constructions annexes peuvent s'implanter dans la bande de retrait de la construction principale ou sur les limites séparatives, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

e) Par exception aux dispositions du a) à d) précédent :

- une construction nouvelle peut être accolée à une construction existante, si les bâtiments jointifs permettant l'adossement sont de hauteur sensiblement égale,
- par ailleurs si le terrain a une profondeur inférieure à 12 mètres, la construction pourra atteindre toutes les limites séparatives.

f) Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

2) Cas particuliers :a) Sur la commune de Pollestres :

Sans préjudice du f) du 1) ci-dessus :

L'implantation des constructions édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre s'impose seulement sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement édifié à l'alignement actuel ou prévu. Au-delà de cette limite, l'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Pour le cas des piscines : les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. Au-delà de cette hauteur, la piscine doit s'implanter à 3 mètres.

b) Dans le sous-secteur UA3 :

- Equipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Par exception au f) du 1) ci-dessus : seule l'implantation des équipements et installations appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs n'est pas réglementée.
- Constructions annexes : Les constructions annexes indépendantes du bâtiment principal peuvent s'implanter :
 - soit sur les limites séparatives, dans la limite de 30 m² et à condition de ne pas excéder 8 m de longueur sur la limite séparative,
 - soit à une distance minimale de 2 m de celle-ci.
- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » non closes peuvent s'implanter sur les limites séparatives sans qu'il ne soit imposé le caractère disjoint/indépendant du bâtiment principal, à condition de respecter une hauteur maximale de 2.5m, une superficie maximale de 30m².

- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles par le choix des matériaux employés.
- Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.
- Les terrasses construites avec une hauteur d'au moins 30 cm, devront respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

c) Equipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Sauf cas du b) ci-dessus : Non réglementé.

d) Les locaux collectifs de stockage du matériel liés à l'usage des jardins partagés au sein des terrains cultivés à protéger délimités sur le document graphique du règlement :
Non réglementé.

e) Dans l'ensemble de la zone :

Des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans le sous-secteur UA3 :
Non réglementé.

D) Emprise au sol

Non réglementé.

Toutefois, dans les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires :

Dans ces secteurs délimités sur le plan de périmètres particuliers du document graphique du règlement :
Voir dispositions communes.

Pour rappel : des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifique du PPRI.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

La hauteur des constructions doit respecter à la fois les règles de hauteur absolue et relative définies ci-après.

a) Dans le sous-secteur UA1 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

b) Dans le sous-secteur UA3 :

- Hauteur absolue :

- La hauteur de toute construction, aménagement ou installation, ne peut excéder 12,50 m. Dans les zones à risque d'inondation, celle-ci est portée à 13 m pour tenir compte des contraintes du PPRNP. Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

- Hauteur relative :

- La hauteur relative (H) est définie par rapport à la largeur de la voie publique avec un rapport $H=L$, L étant la largeur de la voie.

- La hauteur de plancher devra être à 20 cm minimum au-dessus de la bordure haute du trottoir sauf pour les constructions en zone inondable, où les dispositions du PPRNP prévalent. Pour les parcelles situées en zone non inondable et positionnées en second rideau, la référence prise en compte sera de 20 cm minimum au-dessus du terrain. Ces dispositions s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PPRNP.

- Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs, pour lesquels les conditions de hauteur ne sont pas réglementées.

c) Dans le reste de la zone UA :

- Hauteur absolue :

La hauteur maximale absolue des constructions est de 12 mètres sauf hauteurs maximales particulières des constructions indiquées sur les périmètres définis sur le document graphique du règlement.

Toutefois, une construction nouvelle peut être accolée à une construction existante, si les bâtiments jointifs permettant l'adossement sont de hauteur sensiblement égale.

- Hauteur relative :

La hauteur relative (H) est définie en fonction de la distance (L) entre la construction et l'alignement opposé de la voie sur laquelle cette construction fait face. Elle ne s'applique que sur la façade donnant sur la voie. La hauteur de la construction ne doit pas être supérieure à la mesure de une fois et demi la largeur de la voie considérée soit $H \leq 3/2 L$.

2) Cas particuliers :a) Dans le sous-secteur UA3 :

La hauteur des abris recouvrant les piscines ne peut excéder 2 mètres.

La hauteur des constructions annexes des garages, des carports et des pergolas ne doit pas dépasser 3,50 mètres.

b) Dans le reste de la zone UA :

La hauteur des constructions annexes et des locaux collectifs de stockage du matériel nécessaire aux jardins partagés ne doit pas dépasser 2.80 mètres.

c) Dans l'ensemble de la zone UA :

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

- Dans les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires :

Dans ces secteurs délimités sur le plan de périmètres particuliers du document graphique du règlement :
Voir dispositions communes.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

En outre :

1) Dans l'ensemble de la zone :

- Lors de réhabilitation ou rénovation, les constructions devront s'inspirer de l'identité architecturale catalane avec l'utilisation de cayroux, pierre du pays, briques locales ...
- Les enduits de façades devront être réalisés en crépi jeté très fin ou talochés, ou réalisés au mortier de chaux naturelle afin d'obtenir un aspect traditionnel.
- Les constructions entièrement en bois sont interdites.
- Les ouvertures seront à tendance verticales (plus hautes que larges).
- Les menuiseries en PVC blanc sont interdites.
- Les bow-windows, chien-assis sont à proscrire.
- Les caissons de volets roulants en débord de façade sont interdits, ils devront être totalement encastrés et invisibles.

2) Cas particulier :

- Dans le sous-secteur UA1 : Les caissons de volets roulants et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, ou faire l'objet d'un traitement spécifique permettant leur dissimulation par des dispositifs qui s'intègre à l'architecture de la construction (matériaux, couleur....).

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Non réglementé.

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur UA1 :

- Les toitures terrasses inaccessibles pourront être admises à condition que leur surface n'excède pas 30 % de la surface couverte autorisée.
- Les matériaux translucides seront acceptés pour les vérandas, fenêtres de toit.
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Non réglementé.

2) Dans le sous-secteur UA3 :

- Les toitures terrasses partielles, accessibles ou non, sont autorisées à condition de ne pas excéder 25% de l'emprise au sol du bâtiment et d'être invisible depuis l'espace public.
- Les toitures terrasses totales sont admises pour les constructions à sous destination de logement destinés à du logement locatif social ainsi que pour les constructions à sous destination de logement sous forme de collectif accueillant majoritairement du logement locatif social.
- Les règles s'appliquant aux toitures et terrasses peuvent être adaptées à la marge pour permettre une meilleure intégration de la construction dans son environnement (préservation de vues sur un équipement, un bâti patrimonial, un espace paysager...).
- Les couvertures pentées doivent respecter une pente de 25 à 35%. Dans le cas de dispositifs destinés à la production d'énergies renouvelables ou à l'économie d'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) leur installation devra être soit intégrée à la toiture, soit être en surimposition de la toiture. Ces dispositifs seront acceptés à condition qu'ils assurent et qu'ils respectent l'harmonie architecturale du cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au présent règlement.
- Dans le cas des constructions annexes, des garages, des carports et des pergolas, le pourcentage de pente de la toiture doit se situer entre 15% et 35%. Dans le cas d'une toiture terrasse, le pourcentage de pente devra se situer entre 1% et 5% afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et ne pas perdre en étanchéité.
- Les couvertures pentées sont en tuiles canal ou similaire. Leur couleur s'inscrit en cohérence avec la teinte dominante dans la rue ou le quartier (rouge, ocre ou flammée).

3) Dans le sous-secteur UA4 :

Dans le secteur UA4, les terrasses sont admises à condition de ne pas dépasser 25 % des surfaces de la totalité des toitures.

4) Sur la commune de Pollestres :

Les balcons ou éléments de façades en saillies sur la voie ne peuvent excéder 0,15 m au premier niveau de la construction et 0,30 m pour les autres niveaux.

5) Dans le reste de la zone :

Quand les toitures terrasses sont admises, elles peuvent être partielles qu'à condition d'être accessibles et qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques. L'emprise maximale de ces toitures terrasses ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du toit.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur UA1 :

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Non réglementé.

En outre :

2) Sur la commune de Cabestany :

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques pourront avoir des hauteurs allant de 1,30 mètre à 1,60 mètre selon une recherche de cohérence et d'uniformité avec le linéaire de clôture existant dans la rue.

La hauteur pourra être portée à 1,80 mètre pour les murs donnant sur les voies classées à grande circulation et/ou départementales.

3) Sur la commune de Bompas :

La hauteur des clôtures donnant sur voies et emprises publiques ne pourra dépasser 1,80 mètre.

4) Dans le sous-secteur UA3 :

- Les murs de clôture ou murs séparatifs ainsi que les murs pignons, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

- Les clôtures seront constituées d'un mur bahut surmonté d'un matériau à claire voie en PVC ou aluminium dont l'aspect et la couleur s'inscrivent en continuité de la façade et permettent une intégration harmonieuse au quartier/à la rue, pour une hauteur totale de 1,80 mètre au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique.

- Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, toiles, filet, végétation synthétique, bois ou assimilés sont interdits sur les clôtures visibles depuis la voie publique.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans le sous-secteur UA3 :

Les escaliers extérieurs apparents sont interdits, sauf dans l'un des cas suivants :

- Lorsqu'ils sont imposés par des services de sécurité,
- Si l'ensemble cage d'escalier externe est intégré au volume bâti,
- S'ils ne comportent que quelques marches maçonnées (5 maximum) non visibles depuis l'espace public

Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable ou économiser de l'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) sont autorisés sous réserve d'être intégrés en toiture, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de ceux-ci dans le cadre bâti environnant.

Les paraboles et antennes doivent être intégrées de façon harmonieuse au site et à la construction, de manière à être invisibles depuis l'espace public.

Les éoliennes sont interdites.

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur UA1 :

Il est recommandé à chaque unité foncière de rechercher à minima 40% de surfaces non imperméabilisées pour les nouvelles habitations et 20% de surfaces non imperméabilisées pour les unités foncières déjà bâties. Cette surface pourra être obtenue à l'aide d'espaces en pleine terre et/ou de matériaux perméables.

2) Dans le sous-secteur UA3 :

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les aires de stationnement non couvertes, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

L'utilisation de revêtements perméables et bio sourcés pour la construction des aires de stationnement sont conseillés lorsque ceux-ci sont adaptés aux besoins et qu'ils peuvent se substituer à un revêtement imperméable. A défaut, les aires de stationnement devront intégrer des dispositifs pour la gestion des eaux de pluie et de ruissellement.

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

Toutefois, en ce qui concerne le nombre de places de stationnement :

1) Dans le sous-secteur UA1 :

Le nombre de places de stationnement doit être égal au nombre d'unité de logement, sauf impossibilité architecturale ou technique dûment démontrée. L'impossibilité technique peut se justifier en cas d'exiguïté du terrain notamment quand le bâti existant occupe la totalité de la parcelle et qu'il ne possède pas déjà de garage, par la nécessité de conserver l'implantation des constructions en limite de voie pour les commerces ou les services en rez-de-chaussée, par les caractéristiques de la voie qui ne permet pas l'accès à la parcelle.

2) Sur la commune de Pollestres :

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement. Ce stationnement devra se faire sur l'emprise du projet.

Le stationnement devra présenter un accès indépendant pour chaque logement (ex : 1 logement : 1 garage de 2 places avec une entrée indépendante ; 2 logements : 2 garages de 2 places avec une entrée indépendante pour chaque logement).

Les obligations en matière de stationnement s'appliquent au projet de construction nouvelle, de changement ou de modification de construction existante y compris, en cas de changement de destination de construction existante, aux surfaces de planchers existantes.

3) Dans le sous-secteur UA3 :

a) Règles de stationnement quantitatives :

Destinations /sous Destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux roues non motorisés	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 place par logement et 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, intégrées au volume bâti ou sur la parcelle	Pour les immeubles d'habitation et les opérations à partir de 3000m ² de surface de plancher 1 place par logement	
Logement du type Logements Locatifs Sociaux	1 place par logement intégrée au volume bâti ou sur la parcelle		
Artisanat et de commerces de détails	1 place pour 25 m ² de surface de plancher à destination commerciale, réduit 1 place pour 60m ² de surface d'exposition pour les commerces	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Restauration	1 place pour 10 m ² de surface de plancher		
Hébergement notamment hôtelier et touristique	1 place par chambre		1 place pour 10 chambres

Bâtiment accueillant un service public	1 place pour 50 m ² de surface de plancher	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places sera proportionnel aux capacités d'accueil à raison d'1 place pour trois personnes. Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public correspondant au nombre de places exigées se trouve dans un rayon de 100 m de l'établissement	3 emplacements minimum	
Equipements sportifs			
Salles de réunion et établissements culturels tels que les centres de congrès et d'exposition, salles d'art et de spectacles, cinéma			

b) Règle de stationnement qualitative :

La réalisation des places de parking devra se faire uniquement sur la parcelle objet de l'opération.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Déplacements
- LIVRET 2 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur 1^{ère} Couronne
Zone UC



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC1

La zone **UC1** rassemble un tissu bâti hétérogène composé aussi bien de maisons de ville, d'habitat individuel pavillonnaire que de collectifs intégrant dans certains cas des pôles de centralités comme à Le Soler.

Cette zone **UC1** comprend elle-même plusieurs sous-secteurs particuliers à savoir :

- **Le sous-secteur UC1A** sur la commune de Saint-Estève avec des périmètres particuliers correspondant aux sous-secteurs **UC1A1, UC1A2, UC1A3, UC1A4, UC1A5 et UC1A6**, restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UC1B** sur la commune de Saint-Estève correspondant à un secteur de densification renforcée,
- **Le sous-secteur UC1C** correspondant au secteur de l'Empodrat sur la commune de Canohès prévoit que les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques,
- **Le sous-secteur UC1D** correspondant au secteur de la Teuleria sur la commune de Canohès en vue de sa requalification,
- **Le sous-secteur UC1E** sur la commune de Canohès avec certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UC1F** sur la commune de Le Soler restreignant certaines sous-destinations et constructions avec également certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UC1G** sur la commune de Pollestres restreignant certaines sous-destinations et constructions avec également certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UC1H** sur la commune de Pollestres reprend les mêmes règles d'autorisation des sols que le sous-secteur **UC1G** avec certaines règles de construction qui diffèrent,
- **Le sous-secteur UC1I** sur la commune de Cabestany confortant la vocation d'équipements publics du site,
- **Le sous-secteur UC1p** sur la commune de Cabestany qui encadre la constructibilité en profondeur des terrains d'assiette au regard de la forme urbaine,

Cette zone UC1 comprend également certains sous-secteurs correspondant aux périmètres de zones d'aménagement concerté (ZAC), et qui font l'objet de dispositions particulières selon les cas, concernant notamment de leurs formes urbaines et fonctions urbaines, au regard du projet urbain particulier qu'elles expriment chacune. Il s'agit en particulier des sous-secteurs suivants :

- **Le sous-secteur UC1z** : ZAC « Olympeo » à Pollestres,
- **Le sous-secteur UC1z-2** : ZAC « Les Faichettes » à Peyrestortes, avec un périmètre particulier correspondant au sous-secteur **UC1z-2a**, restreignant certaines sous-destinations de constructions,
- **Le sous-secteur UC1z-3** : ZAC « El Crusat » à Canohès.

D'une manière générale :

- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies par territoire communal, au sein de différentes zones, en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit, afin de rendre compte des spécificités qui marquent la diversité des zones urbanisées du territoire,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, les documents graphiques du règlement définissent les périmètres, linéaires et éléments pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir notamment :

- des périmètres particuliers de servitude de mixité sociale,
- des linéaires commerciaux à préserver,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés de mixité sociale au sens de l'article L151-41, 4° du Code de l'Urbanisme,

-
- les espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme,
 - un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) au sens de l'article L151-41, 5° du Code de l'Urbanisme,
 - la délimitation des périmètres des orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.
 - la désignation des éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
 - les périmètres de centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier dans lesquelles les surfaces de vente des commerces sont encadrées,
 - les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
 - les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires,
 - des périmètres d'emprise au sol maximale particulière des constructions,
 - des périmètres de hauteur maximale particulière des constructions,

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement, comme précisé dans les dispositions communes du règlement écrit.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

Sont précisées dans le tableau suivant :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■).

Les constructions et autres utilisations des sols, qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans le tableau et le paragraphe ci-dessous, sont admises dans la zone, qu'elles figurent dans le tableau (■), ou non pour l'ensemble de la zone UC1.

Les conditions définies pour admettre certaines constructions et autres utilisations des sols sont précisées à la suite du tableau ci-dessous.

[illegible]

[illegible]

Autres utilisations des sols													
Les terrains de camping, caravanning, le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules													
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs													
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition													
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières													
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements													

En outre :

Dans le sous-secteur UC1F : sont interdits, les changements de destination pour le rez-de chaussée, des immeubles accueillant des commerces et activités de service et situés : Rue Michel Carola, Rue Copernic. n° 38 au 52 de la rue Pierre Sémard.

Sur la commune de Cabestany : sont interdits, les changements de destination des constructions d'habitation en artisanat et commerce de détail.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement et hébergement :

Dans le sous-secteur UC1B : les nouvelles constructions à destination d'habitation sont admises que sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

- Logement :

Dans le sous-secteur UC1F : pour les parcelles situées au droit de la rue des Champs et du chemin du clos le long de la voie ferrée :

- seules les extensions de 30% de l'emprise au sol sont possibles à la construction principale ou annexes de maximum 50m²,
- pas de nouvel accès sur la rue des champs et sur le chemin du clos
- 80% de l'unité foncière doit demeurer en pleine terre et végétalisée,

- Hébergement :

Dans le sous-secteur UC1A4 : les constructions appartenant à cette sous-destination ne sont autorisées que dans le cadre d'extension de constructions existantes appartenant à cette sous-destination.

- Restauration :

Dans les sous-secteurs UC1A et UC1A2 : les constructions appartenant à la sous-destination restauration sont admises uniquement dans le linéaire commercial à préserver identifié sur le document graphique du règlement.

- Equipements sportifs :

Dans les sous-secteurs UC1A, UC1A1, UC1A2, UC1A4, UC1A5 et UC1A6 : les constructions appartenant à la sous-destination équipements sportifs sont admises à condition qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisances pour la commodité du voisinage.

- Lieux de culte :

Dans le sous-secteur UC1A3 : les lieux de cultes sont admis à condition qu'ils s'implantent dans les volumes bâtis des constructions existantes et qu'ils ne présentent pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage.

- Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes applicables :

- aux centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier,
- le long des linéaires commerciaux à préserver.

Dans les sous-secteurs UC1G et UC1H : seules sont admises les constructions abritant des surfaces de vente de détail ou de consommation courante, à condition qu'elles ne comportent pas d'installation soumise à autorisation.

- Activités de services avec accueil clientèle :

Dans les sous-secteurs UC1A, UC1A2, UC1A4, UC1A5 et UC1A6 : les constructions sont admises à condition qu'elles soient liées à l'exercice d'une profession médicale ou au domaine de la santé.

- Entrepôts :

Dans l'ensemble de la zone (hormis les sous-secteurs UC1A, UC1A1, UC1A2, UC1A3, UC1A4, UC1A5, UC1A6, UC1z-2a, UC1B, UC1G et UC1H) : les entrepôts sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux (sauf ponctuellement pour des bassins de rétention ou de stockage des eaux), et ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Installations classées pour la protection de l'environnement :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont interdites dans les sous-secteurs UC1A, UC1A1, UC1A2, UC1A3, UC1A4, UC1A5 et UC1A6.

- Cas particuliers :

Dans le sous-secteur UC1z : seuls sont admis les constructions, installations, aménagements et dépôts s'ils sont directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des autres dispositions légales et réglementaires en vigueur.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Sur la commune de Saint-Estève :

Dans les périmètres de mixité sociale délimités en annexe n°3.2.3 du document graphique du règlement : Toute opération de logements doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Cette disposition s'applique à la fois aux constructions neuves et aux travaux sur l'existant menant à des restructurations lourdes, aboutissant à la rénovation/création de logements. En cas de nombre décimal, celui-ci sera arrondi à l'entier le plus proche.

- Dans le sous-secteur UC1z :

Pour les programmes de logements des opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, dans les opérations publiques d'aménagement type ZAC, ce quota devra être respecté au niveau de la globalité de la zone et non opération par opération.

- Dans le sous-secteur UC1z-2 :

Tout programme de logement devra proposer un quota minimal de 23% affecté à des logements locatifs sociaux à répartir sur l'ensemble de la zone.

- Dans le sous-secteur UC1z-3 :

Tout programme de logement supérieur ou égal à 3 logements devra comporter un minimum de 28 % de logements locatifs sociaux.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

b) Pour les constructions annexes :

- dans le cas où la construction n'est pas édifiée à l'alignement actuel ou prévu de la voie ou de l'emprise publique, les annexes ne peuvent être installées ou édifiées dans cette bande de retrait de la construction par rapport à la voie hormis pour le stationnement des véhicules,
- par ailleurs, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers ouverts au public dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1 mètre minimum de l'alignement actuel ou prévu.

c) Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

a) Dans le sous-secteur UC1C :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

b) Dans le sous-secteur UC1D :

Les constructions ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

c) Dans le sous-secteur UC1G

- Pour les surfaces non closes de rez-de-chaussée (porches, pergolas...), la distance minimale de 5 mètres est portée à 2,50 m de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

- Les constructions, à l'exclusion des murs antibruits imposés dans le sous-secteur UC1G, doivent être édifiées en arrière de l'alignement de la RD 900 à une distance ne pouvant être inférieure à 20 mètres.

- Le long des voies secondaires et des voies tertiaires à sens unique, un espace privatif non clos, d'une largeur de 1 mètre, est obligatoire de part et d'autre de ces voies.

Le statut des voies (tertiaire ou secondaire) est défini dans les dossiers de ZAC Pou del Gel, ZAC Portes Catalanes 2, Lotissement Portes du Roussillon. Il est destiné exclusivement à la plantation d'une haie végétale de part et d'autre des accès viaires et piétonniers aux parcelles.

d) Dans le sous-secteur UC1p :

Les constructions d'habitation mitoyenne ou jumelée doivent s'implanter dans une bande de profondeur de 15 mètres au maximum à partir de la distance minimale de recul de 5 mètres définie au a) du 1) ci-dessus.

e) Dans les sous-secteurs UC1z et UC1z-2 :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, le retrait minimum doit être de 3 mètres.

f) Dans l'ensemble du sous-secteur UC1A :

- Les annexes peuvent être édifiées en limite sur voies et emprises à usage public si les caractéristiques de la parcelle ne permettent pas une implantation sur les limites séparatives. Cette dérogation est possible pour des annexes de moins de 20 m², à condition de ne pas excéder 7 m de longueur sur la limite sur voies et emprises à usage public et sous réserve que cette implantation ne compromette pas la bonne tenue de la voie.

Les abris de voitures ouverts et les garages sont autorisés en limite du domaine public, sauf accès donnant sur le boulevard du Canigou et la RD 616, s'ils ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination « équipements sportifs » :

Non réglementé.

g) Dans le sous-secteur UC1B :

L'implantation des constructions annexes indépendantes de la construction principale est interdite en alignement des voies et emprises publiques. Elles devront être implantées avec un recul minimal de 5,00 mètres et avoir une emprise maximum de 30 m².

h) Dans les sous-secteurs UC1G et UC1H :

Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. Au-delà de cette hauteur, la piscine doit s'implanter à 3 mètres.

i) Dans le sous-secteur UC1z :

Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public :

- de 1 mètre quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 40 cm,
- de 3 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est comprise entre 40 cm et 1,50 mètre,
- de 4 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est supérieure à 1,50 mètre.

j) Dans le sous-secteur UC1z-2 :

Les piscines sont admises à condition d'être implantées 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 2 mètres de celles-ci.

k) Dans le sous-secteur UC1z-3 :

- Les bords francs des piscines doivent être édifiés 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 1 mètre.
- Les abris voiture/carports sont considérés comme des extensions. A ce titre ils doivent respecter l'ensemble des règles d'implantation du 1) du a) ci-dessus s'imposant aux constructions principales.

l) Dans l'ensemble de la zone :

Des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,

- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

b) Pour les constructions annexes :

- les constructions annexes peuvent s'implanter dans la bande de retrait de la construction principale ou sur les limites séparatives, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

c) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

a) Dans les sous-secteurs UC1A, UC1A1, UC1A2, UC1A3, UC1A4, UC1A5, UC1A6 :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Une implantation différente peut être admise lorsque l'application de la règle mentionnée ci-dessus n'autorise que des constructions de moins de 10 mètres de façade.
- Lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 12 mètres, la construction pourra joindre les deux limites.
- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination « équipements sportifs » :
Non réglementé.

b) Dans le sous-secteur UC1B :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Une implantation différente peut être admise lorsque l'application de la règle mentionnée ci-dessus n'autorise que des constructions de moins de 10 mètres de façade.
- Lorsque la largeur de la parcelle est inférieure à 12 mètres, la construction pourra joindre les deux limites.

c) Dans le sous-secteur UC1D :

Les constructions ne sont pas soumises aux règles d'implantation.

d) Dans les sous-secteurs UC1G et UC1H :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).

e) Dans le sous-secteur UC1z :

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

f) Dans le sous-secteur UC1z-2 :

Les constructions s'implanteront en limite ou en retrait de l'alignement.

Si les constructions ne sont pas édifiées en limite séparative, 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 2 mètres.

g) Dans les sous-secteurs UC1A, UC1A1, UC1A2, UC1A3, UC1A4, UC1A5, UC1A6 et dans le sous-secteur UC1B :

- Les constructions annexes indépendantes du bâtiment principal peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives, dans la limite de 30 m² et à condition de ne pas excéder 8 m de longueur sur la limite séparative ;
- soit à une distance minimale de 2 mètres de celle-ci.

- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » non closes peuvent s'implanter sur les limites séparatives sans qu'il ne soit imposé le caractère disjoint/indépendant du bâtiment principal, à condition de respecter une hauteur maximale de 2,5 mètres, une superficie maximale de 30m² et que la toiture soit perméable,

- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles par le choix des matériaux employés.

- Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives,

- Les terrasses construites avec une hauteur d'au moins 30 cm, devront respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

h) Dans les sous-secteurs UC1G et UC1H :

Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. Au-delà de cette hauteur, la piscine doit s'implanter à 3 mètres.

i) Dans le sous-secteur UC1z :

- Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives :

- de 1 mètre quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 40 cm,
- de 3 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est comprise entre 40 cm et 1,50 mètre,
- de 4 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est supérieure à 1,50 mètre.

j) Dans le sous-secteur UC1z-2 :

- Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

- Les constructions annexes (abri de jardin, cuisine d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) sont admises en limite séparative à condition que celles-ci :

- soient intégrées à l'environnement,
- que leur Surface Hors Œuvre Brute n'excède pas 30m²,
- que les eaux pluviales récoltées en toiture ne soient pas rejetées sur les propriétés voisines,
- que leur hauteur maximale à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres,
- et qu'elles ne servent pas d'habitation.

k) Dans le sous-secteur UC1z-3 :

- Des bâtiments jointifs peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

- Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations, de lotissements ainsi que dans le cas de parcelles où la largeur est inférieure à 10 mètres.

- Les annexes, abris de jardins et abris pour le bois d'une surface maximale de 15m² peuvent être implantées en limite séparative sous réserve de ne pas excéder 5 mètres de long en limites séparatives.

Si les constructions annexes ne sont pas édifiées en limites séparatives, celles-ci ne pourront être édifiées à moins de 3 mètres de cette limite.

Les pergolas ne sont pas soumises aux règles d'implantation précédentes.

- Les bords francs des piscines doivent être édifiés à 1 mètre minimum des limites séparatives.

l) Dans l'ensemble de la zone :

Des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) Dans les sous-secteurs UC1A, UC1A1, UC1A2, UC1A3, UC1A4, UC1A5 et UC1A6 :

a) Deux constructions non contigües, 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 mètres.

b) Lorsque l'une des deux constructions est une annexe, la distance est réduite à 1 mètre. Aucune distance minimum n'est imposée entre un garage implanté en limite sur voie et une habitation.

c) Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination « équipements sportifs » :

Non réglementé.

2) Dans les sous-secteurs UC1D et UC1G :

a) Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance minimale de 4 mètres.

b) Lorsque l'une des deux constructions est une annexe, la distance est réduite à 2 mètres.

3) Dans le sous-secteur UC1H :

Non réglementé.

4) Dans le sous-secteur UC1z :

a) 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 mètres.

b) Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture.

c) Cette règle ne s'applique pas s'il s'agit de locaux non affectés à l'habitation (garage, buanderie, annexe...) dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

5) Dans le sous-secteur UC1z-2 :

a) 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 mètres.

b) Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (piscines, garages, barbecues, abris de jardin...).

c) Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble.

6) Dans le sous-secteur UC1z-3 :

a) 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 mètres.

b) Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments. Cette distance ne peut jamais être inférieure à 4,00 mètres, à l'exception des bâtiments en vis à vis pourvus d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation, pour lesquels elle ne pourra être inférieure à 2 mètres.

c) Des conditions différentes pourront être admises dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.

7) Dans le sous-secteur UC1B :

a) 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 mètres.

b) Lorsque l'une des deux constructions est une annexe, la distance est réduite à 2 mètres ou à moins de 2 m si elles sont reliées entre elles architecturalement.

8) Dans le reste de la zone UC1 :

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Voir dispositions communes

Toutefois, les règles de dépassement d'emprise au sol prévues dans le cas d'une construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive ne s'appliquent pas dans les sous-secteurs UC1A et UC1B.

En outre :

1) Dans l'ensemble de la zone UC1 :

Non règlementé, sauf emprise au sol particulière définie sur le document graphique du règlement.

Pour rappel : des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) en vigueur. Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifique du PPRI.

2) Dans le sous-secteur UC1A :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% maximum de la surface pour les terrains d'assiette d'une superficie supérieure à 250 m².

3) Dans le sous-secteur UC1B :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 45% maximum de la superficie totale du terrain.

4) Dans le sous-secteur UC1z-2 :

a) Aucune construction (excepté les constructions enterrées) n'est autorisée sur les zones non aedificandi mentionnées au document graphique, sauf contraintes techniques majeures.

b) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface du terrain objet du permis. Une zone de pleine terre (ou non imperméabilisée) au moins égale à 10% de la surface du terrain objet du permis devra être maintenue pour les terrains destinés à l'implantation de construction individuelle à usage d'habitation.

c) Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les bâtiments et équipements publics ou privés à usage collectifs.

5) Dans les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires :

Dans ces secteurs délimités sur le document graphique du règlement :

Voir dispositions communes.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

La hauteur des constructions doit respecter à la fois les règles de hauteur absolues et relatives définies ci-après.

1) Dispositions générales :

- Hauteur absolue :

- La hauteur maximale absolue des constructions est de 12 mètres sauf hauteurs maximales particulières des constructions indiquées sur les périmètres définis sur le document graphique du règlement.

Cependant, la hauteur des constructions annexes et des locaux collectifs de stockage du matériel nécessaire aux jardins partagés ne doit pas dépasser 2.80 mètres.

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

- Hauteur relative :

La hauteur relative (H) est définie en fonction de la distance (L) entre la construction et l'alignement opposé de la voie sur laquelle cette construction fait face. Elle ne s'applique que sur la façade donnant sur la voie. Cette hauteur doit respecter la règle $H \leq L$.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

a) Dans le sous-secteur UC1A :

- Hauteur absolue :

- La hauteur de toute construction, aménagement ou installation, ne peut excéder 8 m. Dans les zones à risque d'inondation, la hauteur absolue est portée à 9 m pour tenir compte des contraintes du PPRNP. Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

- Hauteur relative :

Le cas de bâtiments jointifs, la différence de hauteur entre ceux-ci ne peut n'excéder 3,5 m.

b) Dans le sous-secteur UC1A1 :

- Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction, aménagement ou installation ne peut excéder 12 m. Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

- Hauteur relative :

Le cas de bâtiments jointifs, la différence de hauteur entre ceux-ci ne peut n'excéder 3,5 m.

c) Dans le sous-secteur UC1A2 :

- Hauteur absolue :

- La hauteur de toute construction, aménagement ou installation, ne peut excéder 8 m. Dans les zones à risque d'inondation, la hauteur absolue est portée à 9 m pour tenir compte des contraintes du PPRNP. Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

- Hauteur relative :

Le cas de bâtiments jointifs, la différence de hauteur entre ceux-ci ne peut n'excéder 3,5 m.

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est portée à 14m (R+3 possible) pour les constructions présentant plus de deux unités de logements.

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif : Non réglementé.

d) Dans les sous-secteurs UC1A3 et UC1B :

- Hauteur absolue :

- Les logements sous forme individuelle ne peuvent excéder 8,00 mètres de hauteur hors tout (R+1 maximum).

- Les logements sous forme collective ne peuvent excéder 12,50 mètres de hauteur hors tout (R+2 maximum).

Les constructions annexes des habitations ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur hors tout.

La hauteur des abris de piscines ne peut excéder 2 mètres.

- Hauteur relative :

Le cas de bâtiments jointifs, la différence de hauteur entre ceux-ci ne peut n'excéder 3,5 m.

e) Dans les sous-secteurs UC1A4, UC1A5 et UC1A6 :

- Hauteur absolue :

- La hauteur de toute construction, aménagement ou installation, ne peut excéder 11 m. Dans les zones à risque d'inondation, la hauteur absolue est portée à 12 m pour tenir compte des contraintes du PPRNP. Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté. Le long de la RD616, dans une bande de 30 m depuis la limite

parcellaire entre l'immeuble considéré et les voies et emprises publiques ou privées à usage public la hauteur maximum est portée à 14 m.

- Hauteur relative :

Le cas de bâtiments jointifs, la différence de hauteur entre ceux-ci ne peut n'excéder 3,5 m.

f) Dans les sous-secteurs UC1A, UC1A1, UC1A3, UC1A4, UC1A5, UC1A6 et dans le sous-secteur UC1B :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination « équipements sportifs » : Non réglementé.

- La hauteur de plancher devra être à 20 cm minimum au-dessus de la bordure haute du trottoir sauf pour les constructions en zone inondable, où les dispositions du PPRNP prévalent. Pour les parcelles situées en zone non inondable et positionnées en second rideau, la référence prise en compte sera de 20 cm minimum au-dessus du terrain. Ces dispositions s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PPRNP.

g) Dans le sous-secteur UC1z-2 :

- Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 9.00 mètres (R+1 maximum), et celle des constructions collectives à usage d'habitation ne peut excéder 12.00 mètres (R+2 maximum, R+3 ponctuellement, sous réserve de justifier de leur bonne insertion paysagère).

- Il n'est pas fixé de limite à la hauteur des bâtiments destinés à l'hébergement touristique, sous réserve de justifier de leur bonne insertion paysagère. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

h) Dans le sous-secteur UC1z-3 :

- Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des habitations collectives et les logements locatifs sociaux (sans pouvoir toutefois excéder 12 mètres : R + 2).

- Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services instructeurs consultés dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

i) Sur la commune de Cabestany :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres, sauf pour les constructions collectives à usage d'habitation dont la hauteur ne peut excéder 11.50 mètres.

En outre :

j) Pour les annexes des constructions :

- Dans les sous-secteurs UC1A, UC1A1, UC1A2, UC1A3, UC1A4, UC1A5, UC1A6 et dans le sous-secteur UC1B :

- La hauteur des abris recouvrant les piscines ne peut excéder 2 m.

- La hauteur des constructions annexes des garages, des carports et des pergolas ne doit pas dépasser 3,50 m.

- Dans le sous-secteur UC1z-3 :

La hauteur des annexes est limitée à 3.00 mètres. Cette hauteur est limitée à 2.00 mètres pour les locaux techniques de piscines.

k) Dans les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires :

Dans ces secteurs délimités sur le document graphique du règlement :
Voir dispositions communes.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans les sous-secteurs UC1A, UC1A1, UC1A2, UC1A3, UC1A4, UC1A5, UC1A6 et dans le sous-secteur UC1B :

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

- Dans le sous-secteur UC1F :

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

- Dans le sous-secteur UC1z :

- L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.

- De manière générale, 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, environnementaux...

- Dans le sous-secteur UC1z-2 :

- Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

- Toutefois, afin d'améliorer la composition générale dans le site, des règles différentes, faisant appel notamment à une architecture contemporaine peuvent être acceptées si celles-ci sont justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

- Dans le sous-secteur UC1z-3 :

- 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.

- Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le style architectural environnant.

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans les sous-secteurs UC1A, UC1A1, UC1A2, UC1A4, UC1A5 et UC1A6 hormis le sous-secteur UC1A3 :

a) Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment. Elles sont admises en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m².

b) Les toitures terrasses totales sont admises pour les constructions à sous destination de logement destinés à du logement locatif social ainsi que pour les constructions à sous destination de logement sous forme de collectif accueillant majoritairement du logement locatif social.

c) Les couvertures pentées doivent respecter une pente de 25 à 35%. Dans le cas de dispositifs destinés à la production d'énergies renouvelables ou à l'économie d'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) leur installation devra être soit intégrée à la toiture, soit être en surimposition de la toiture. Ces dispositifs seront acceptés à condition qu'ils assurent et qu'ils respectent l'harmonie architecturale du cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au présent règlement.

Les couvertures pentées sont en tuiles canal ou similaire. Leur couleur s'inscrit en cohérence avec la teinte dominante dans la rue ou le quartier (rouge, ocre ou flammée).

Dans le cas des constructions annexes, des garages, des carports et des pergolas, le pourcentage de pente de la toiture doit se situer entre 15% et 35%. Dans le cas d'une toiture terrasse, le pourcentage de pente devra se situer entre 1% et 5% afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et ne pas perdre en étanchéité.

Les saillies de toiture sont autorisées hors des prospects jusqu'à 80 cm.

Les règles s'appliquant aux toitures et terrasses peuvent être adaptées à la marge pour permettre une meilleure intégration de la construction dans son environnement (préservation de vues sur un équipement, un bâti patrimonial, un espace paysager...).

2) Dans le sous-secteur UC1z :

a) Les toitures seront en pente recouvertes de tuiles canal de couleur rouge, et d'une inclinaison comprise entre 30 et 35 %.

- b) Les toitures terrasses sont autorisées à la condition d'intégrer un acrotère.
- c) Les toitures en verre partielles sont autorisées.

3) Dans le sous-secteur UC1z-2 :

- a) Dans le cas de traitement de la toiture par une couverture en tuile, la pente de toit doit être comprise entre 30 et 33%. Pour les autres systèmes de couverture, les pentes devront répondre aux réglementations des DTU (Documents Techniques Unifiés) en vigueur.
- b) Les toitures terrasses (accessibles ou non) et toitures végétalisées pouvant servir de dispositif de rétention des eaux pluviales sont autorisées.

4) Dans le sous-secteur UC1z-3 :

- a) Les toitures suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles de 30 à 33% et pourront présenter 2,3 ou 4 pentes. Pour les constructions annexes, la pente pourra être ramenée à 20 %, les toitures terrasses sont également tolérées (elles ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau).
- b) Les toitures terrasses, accessibles ou pas, sont autorisées si elles ne représentent pas plus de 50% de la surface couverte et si elles s'intègrent au volume construit. Les dispositifs d'énergie renouvelables et les toitures végétalisées sont fortement conseillés.
- c) Pour les immeubles collectifs les toitures terrasses, accessibles ou pas, couvrant la totalité du bâtiment sont autorisées. Les dispositifs d'énergie renouvelables et les toitures végétalisées sont fortement conseillés.
- e) Les toitures terrasses ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau.
- f) Elles pourront être réalisées en tuile canal ou mécaniques de dimensions d'onde similaire de teinte naturelle rouge.
- g) Elles pourront être recouvertes de gravillons de teinte rouge, grise ou être végétalisées. L'aluminium brillant est interdit.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans les sous-secteurs UC1A, UC1A1, UC1A2, UC1A3, UC1A4, UC1A5, UC1A6 et UC1B :

La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser 1,80 m.

Les murs de clôture ou murs séparatifs ainsi que les murs pignons, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une murette (hors zone inondable) surmontée d'un matériau à claire voie en PVC ou aluminium dont l'aspect et la couleur s'inscrivent en continuité de la façade et permettent une intégration harmonieuse au quartier/à la rue, pour une hauteur totale de 1,80m maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique.

- Soit de murs pleins (hors zone inondable) d'une hauteur maximum d'1,80 m pris au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique. Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, toiles, filet, végétation synthétique, bois ou assimilés sont interdits sur les clôtures visibles depuis la voie publique.

2) Dans le sous-secteur UC1E :

Les clôtures devront être constituées de grillage à maille rigide doublées d'une haie végétale.

3) Dans le sous-secteur UC1F :

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

4) Dans le sous-secteur UC1z :

- a) La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser en aucun cas 1,60 m.
- b) Les portails et les portillons seront de même hauteur que les clôtures. Ils seront composés de matériaux en cohérence avec ceux de la clôture.

5) Dans le sous-secteur UC1z-2 :

- a) Les clôtures assurent la transition entre les espaces privés et publics et participent à la qualité du paysage urbain de l'opération d'aménagement d'ensemble. Une attention particulière devra être portée dans la conception et la réalisation des clôtures. Leur traitement devra faire l'objet de prescriptions précises dans le cadre de l'opération d'aménagement à travers une réflexion sur une organisation d'ensemble tenant compte de leur localisation : sur emprises publiques le long des voies routières, des cheminements doux et sur les limites séparatives.
- b) Quel que soit le type de clôture déterminé, elles devront être doublées d'une haie végétale. Les essences végétales d'arbuste qui composeront cette haie devront être choisies parmi les essences locales nécessitant peu d'entretien et d'arrosage.

6) Dans le sous-secteur UC1z-3 :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.

7) Sur la commune de Cabestany :

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques pourront avoir des hauteurs allant de 1,30m à 1,60m selon une recherche de cohérence et d'uniformité avec le linéaire de clôture existant dans la rue.

La hauteur pourra être portée à 1,80m pour les murs donnant sur les voies classées à grande circulation et/ou départementales.

8) Sur la commune de Bompas :

La hauteur totale des clôtures donnant sur voies et emprises publiques ne pourra dépasser 1,80 m.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans les sous-secteurs UC1A, UC1A1, UC1A2, UC1A3, UC1A4, UC1A5, UC1A6 et UC1B :

- a) Les opérations ou programmes de logements devront prévoir au moins un espace extérieur privatif par logement (balcon, loggia, terrasse accessible), dans une proportion équivalente à 20% minimum de la surface de plancher du logement.
- b) Les escaliers extérieurs apparents sont interdits hormis dans les cas suivants :
 - à condition d'avoir la cage d'escalier externe intégrée au volume bâti,
 - s'ils ne comportent pas plus de 5 marches non visibles depuis l'espace public ou s'ils sont imposés par les services de sécurité.
- c) Les machineries d'ascenseur devront être intégrées dans le volume bâti.
- d) Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable ou économiser de l'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) sont autorisés sous réserve d'être intégrés en toiture ou en surimposition, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de ceux-ci dans le cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au E) du chapitre II du présent règlement de zone.
- e) Les éoliennes sont autorisées, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans le cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au E) du chapitre II du présent règlement de zone. Elles doivent être situées à une distance minimale de 2 m de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

2) Dans le sous-secteur UC1F :

- a) Les caissons de volets roulants et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, ou faire l'objet d'un traitement spécifique permettant leur dissimulation par des dispositifs qui s'intègre à l'architecture de la construction (matériaux, couleur...).

b) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

3) Dans le sous-secteur UC1z :**a) Energie renouvelable et Performance énergétique**

- Les éléments producteurs d'énergies dites nouvelles doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue.
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis sous réserve de la protection des sites et des paysages.

b) Murs de soutènement

- Les constructions seront adaptées au terrain naturel et les murs de soutènement ne seront autorisés qu'en dernier recours.
- Dans ce cas, les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme mur de soutènement. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Ils doivent être adaptés à la topographie des lieux et par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

c) Superstructure

Les équipements de superstructures tels que les locaux d'ascenseurs, appareils de ventilation mécanique seront soit intégrés sous les toitures, soit regroupés en terrasse et habillés par des éléments en claire-voie formant des volumes simples. Les éléments de superstructure en saillie ne sont pas autorisés.

d) Enseignes

Les enseignes sont intégrées aux volumes architecturaux.

e) Divers

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. En tout état de cause l'emploi de matériaux hétéroclites, de récupération ou autres est absolument interdit.
- Les appareils de type climatiseur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quel que soit le côté où le système de climatisation est installé.

4) Dans le sous-secteur UC1z-2 :**a) Climatiseurs :**

Sur les façades donnant sur les voies publiques, ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades, et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

b) Antennes, paraboles :

Les antennes et paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public proche existant ou à créer. Elles ne devront pas porter atteintes à la qualité paysagère du lieu. Elles devront être clairement indiquées sur chaque document graphique de chaque dossier de demande de permis de construire.

c) Souche de cheminée :

Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur un mur-pignon ou latéral. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

d) Energie renouvelable :

Les superstructures techniques destinées à la production d'énergie renouvelable (solaire comme éolienne) devront être soigneusement intégrées dans l'architecture générale de l'édifice.

e) Terrassements :

- Les terrassements devront être limités au maximum. On préférera une succession de terrasses étroites à la réalisation d'une plateforme unique.
- Dans le cas de terrain en pente de plus de 5%, il n'est pas autorisé de réaliser de terrasse ouverte (stationnement, cour...) de plus de 16 mètres de profondeur (10 mètres pour une maison individuelle) sauf si elle est recouverte intégralement par une construction.
- L'habillage de gabion sera recommandé pour les murs de soutènement.

5) Dans le sous-secteur UC1z-3 :

a) Antennes et paraboles :

- Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

b) Climatiseurs :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

c) Énergie renouvelable, HQE, Développement durable :

Les pentes de toits 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. Les panneaux solaires seront soit intégrés dans le pan de la toiture soit accolés à celle-ci. Dans tous les cas ils devront présenter une pente similaire à celle de la toiture.

d) Enseignes et préenseignes :

Les pentes de toits 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. Les panneaux solaires seront soit intégrés dans le pan de la toiture soit accolés à celle-ci. Dans tous les cas ils devront présenter une pente similaire à celle de la toiture.

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans les sous-secteurs UC1A et UC1A2 et UC1A-1, UC1A-3, UC1A-4, UC1A-5, UC1A-6 et UC1B :

L'utilisation de revêtements perméables et bio sourcés pour la construction des aires de stationnement sont conseillés lorsque ceux-ci sont adaptés aux besoins et qu'ils peuvent se substituer à un revêtement imperméable. A défaut, les aires de stationnement devront intégrer des dispositifs pour la gestion des eaux de pluie et de ruissellement.

2) Dans le sous-secteur UC1F :

Il est imposé à chaque unité foncière de maintenir à minima 40% de surfaces non imperméabilisées pour les nouvelles habitations et 20% de surfaces non imperméabilisées pour les unités foncières déjà bâties. Cette surface pourra être obtenue à l'aide d'espaces en pleine terre et/ou de matériaux perméables.

3) Dans le sous-secteur UC1z :

- a) Les espaces libres comprennent les espaces verts et liés au déplacement doux (piétons, cycles) y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.
- b) Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places. Ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).
- c) Les espaces non construits, hors ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.
- d) Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront traités en espaces paysagers.
- e) Les espaces libres devront être perméables dans la mesure du possible afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales.
- f) Les plantations seront choisies en prenant en compte les caractéristiques paysagères de l'environnement limitrophe et adaptées au climat méditerranéen.
- g) Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.
- h) Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123 -1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

4) Dans le sous-secteur UC1z-2 :

- a) En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

b) Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement véhicules légers (sauf dans le cas de dalles).

c) Ces plantations devront faire appel aux essences locales.

5) Dans le sous-secteur UC1z-3 :

a) Les surfaces non construites, les espaces verts communs, les abords des bâtiments, les espaces piétonniers, et les aires de stationnement doivent être plantées d'essences végétales locales en harmonie avec le site concerné. Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble...

b) La composition des espaces verts sera définie en accord avec la Mairie.

c) La surface plantée ne peut être inférieure à 10 % de la parcelle.

d) Les espaces libres de construction doivent être entretenus.

e) Dans tous les cas, les chaussées ou abords des chaussées devront comporter des espaces aménagés pour les cheminements doux.

f) Les pyracanthas et autres essences épineuses sont interdits en bordure de voirie et dans les espaces publics et recevant du public.

g) Dispositions relatives aux éléments particuliers du paysage :

Cheminements doux :

- Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un sujet de même essence ou similaire locale le long du cheminement doux.
- Des conditions différentes pourront être autorisées pour des raisons d'ordre techniques notamment hydrauliques (ils devront en effet garantir le libre écoulement des eaux pluviales), de sécurité routière, de création d'accès, ou sanitaires.

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

Toutefois, concernant le nombre de places de stationnement et leurs caractéristiques :

1) Dans les sous-secteurs UC1A, UC1A1, UC1A2, UC1A3, UC1A4, UC1A5 et UC1A6 :

a) Règles de stationnement quantitatives :

Destinations /sous Destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux roues non motorisés	
Logement	2 places par logement	Pour les immeubles d'habitation et les opérations à partir de 3000m ² de surface de plancher 1 place par logement	
Logement du type Logements Locatifs Sociaux	1 place par logement		
Artisanat et de commerces de détails	1 place pour 25 m ² de surface de plancher et 1 place pour 60m ² pour les surfaces d'exposition des commerces	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Restauration	1 place pour 15 m ² de surface de plancher		
Hébergement notamment hôtelier et touristique	1 place par chambre		1 place pour 10 chambres
Bâtiment accueillant un service public	1 place pour 50 m ² de surface de plancher	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places sera proportionnel aux capacités d'accueil à raison d'1 place pour trois personnes. Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public correspondant au nombre de places exigées se trouve dans un rayon de 100 m de l'établissement.	3 emplacements minimum	
Equipements sportifs			
Salles de réunion et établissement culturels tels que les centres de congrès et d'exposition, salles d'art et de spectacles, cinéma			
Lieux de culte	1 place pour 15m ² de surface de plancher		

b) Règle de stationnement qualitative :

La réalisation des places de parking devra se faire uniquement sur la parcelle objet de l'opération.

2) Dans le sous-secteur UC1B :

Règles quantitatives		
Destinations /sous-destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux-roues non motorisés
Logement	Construction présentant 1 unité de logement : - 2 places non closes Construction présentant plusieurs unités de logements : - 2 places par unité de logement Les opérations d'ensemble devront présenter 1 place visiteur par unité de logement créée	Pour les constructions présentant plusieurs unités de logements, 1 emplacement deux-roues par unité de logement

3) Dans le sous-secteur UC1E :

Toute construction à destination d'habitation devra prévoir 2 places de parking non closes d'une dimension de 5 x 5,50 mètres.

4) Dans le sous-secteur UC1z :**a) Stationnement des véhicules motorisés :**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré à l'intérieur du secteur.
- Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite.
- Pour les établissements recevant du public, il doit être aménagé des places pour les personnes à mobilité réduite.
- Il est exigé pour :
 - les logements individuels : 2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative,
 - les logements collectifs : 1,5 place de stationnement par logement,
 - les hôtels : 1 place pour 80 m² de plancher hors œuvre nets avec minimum d'une place par chambre d'hôtel,
 - les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation,
 - commerces, bureaux, services : une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets,
 - les restaurants : une place pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- En application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé notamment la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

b) Stationnement des véhicules deux-roues non motorisés :

- Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisés devra être aménagé :
 - pour les constructions à destination de l'habitat collectif de plus de 500 m². La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher (SdP) de la construction, avec une surface minimum de 5 m²,
 - pour les constructions à usage d'activités, les équipements publics ou d'intérêt collectif. La surface totale de cet espace doit répondre à la nature des constructions projetées, leur fonction et leur localisation.
- Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied, clos et couverts. Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdisent de respecter les dispositions ci-dessus, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol à condition d'être indépendant et facilement accessibles.

5) Dans le sous-secteur UC1z-2 :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

b) Toutefois, dans le cadre d'une opération d'ensemble, ils pourront être aménagés différemment, et partiellement répartis sur des aires publiques pour garantir la cohérence du schéma d'ensemble.

c) Il doit être aménagé :

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions collectives à usage d'habitation, au moins une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de logements locatifs sociaux au moins une place de stationnement par logement,
- pour les entreprises commerciales, les professions libérales, les bureaux et les services une place de stationnement pour 75m² de surface de plancher,
- pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 2 chambres. Pour les établissements de restauration (bars et restaurants), il doit être aménagé au moins deux places de stationnement auxquelles s'ajoutent un nombre de places correspondant à 20% de la capacité d'accueil de l'établissement.

6) Dans le sous-secteur UC1z-3 :

a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

b) Le stationnement devra, en toutes hypothèses, être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques.

c) Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

et situé à proximité de l'opération sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (Art 151-33 du Code de l'urbanisme).

d) Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, le nombre de place de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires et à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et à sa localisation dans la commune.

- Il doit être réalisé une aire de stationnement réservée aux deux-roues matérialisée et signalée.

e) Constructions à usage d'habitation individuelles et collective et opérations d'aménagement d'ensemble :

- Pour les constructions à usage d'habitation il doit être réalisé deux places de stationnement non closes et non couvertes d'une dimension de 5 x 5,50 mètres.
- Le Code de l'Urbanisme spécifie notamment qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.
- Pour les immeubles à usage d'habitation, il doit être aménagé un emplacement sécurisé pour les vélos d'une superficie de 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m².
- Le stationnement par logement et visiteur doit être aménagé à l'intérieur des parcelles ou à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.
- Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée. Ces places de stationnement peuvent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

f) Bureaux, commerces et activités de services :

- Pour les constructions à destination artisanales ou commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente, de services, d'atelier.
- Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées au commerce et à l'hébergement hôtelier, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions commerciales, les bureaux et les services, il doit être réalisé un emplacement sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.
- Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées

existantes ou à créer.

- Le stationnement par logement doit être aménagé à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.

7) Sur la commune de Pollestres :

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement sur l'emprise du projet et de manière indépendante à chaque logement.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur UC1F :

Tout projet nécessitant un nouvel accès doit assurer un aménagement adapté de ce dernier, afin notamment d'apporter le moins de gêne possible à la circulation publique et répondre aux conditions de sécurité publique.

2) Dans le sous-secteur UC1z :

Le nombre d'accès et leur insertion sur les voies publiques peuvent être limités ou être l'objet de conditions particulières dans l'intérêt de la sécurité.

3) Dans le sous-secteur UC1z-2 :

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 dans les conditions fixées en application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent satisfaire des règles minimales de desserte, notamment pour la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.

c) 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 possibles des carrefours existants, des virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

d) 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.

4) Dans le sous-secteur UC1z-3 :

a) Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des deux voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

b) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

c) Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

d) Si les bâtiments projetés, publics ou privés, sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

e) Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur leurs deux côtés latéraux. Les voies nouvelles spécifiées sur les orientations particulières d'aménagement de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes.

B) Voirie

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur UC1z :

a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées viabilisées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et raccordées à des voies publiques ou privées aménagées.

b) Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

c) Les voies nouvelles carrossables, en impasse, doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement.

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

2) Dans le sous-secteur UC1z-2 :

a) Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

b) Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la mixité des usages qu'elles supportées aux opérations qu'elles doivent desservir. La chaussée circulante peut accueillir sur un seul et même espace l'ensemble des flux de déplacements (motorisés et circulations douces), à condition que son profil et son traitement soient adaptés.

c) Les voies de plus de 20 mètres se terminant en impasse devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Toute voie en impasse pour les voitures sera obligatoirement perméable pour les piétons.

3) Dans le sous-secteur UC1z-3 :

a) Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

b) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au code civil.

c) La servitude de passage doit dans ce cas être aménagée de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des personnes utilisant cet accès et ne pouvant être inférieur à 4.5 mètres.

d) Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur leurs deux côtés latéraux. Les voies nouvelles spécifiées sur les orientations particulières d'aménagement de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes.

e) Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement pour les voies en impasse) et d'assurer la continuité des circulations douces.

g) Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans les sous-secteurs UC1z et UC1z-2 :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes.

2) Dans le sous-secteur UC1z-3 :

a) Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

b) Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au maire.

B) Assainissement

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans les sous-secteurs UC1z, UC1z-2 et UC1z-3 :

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

b) 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 de la collectivité propriétaire en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

c) Le rejet des eaux de piscines est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

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

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans les sous-secteurs UC1z et UC1z-3 :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux et agouilles ou dans le réseau collecteur. Leur écoulement ne peut en aucun cas être prévu sur des réseaux d'arrosage ou d'irrigation.
- b) En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'en assurer l'entretien régulier pour un maintien d'état de fonctionnement.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
- d) Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

2) Dans le sous-secteur UC1z-2 :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales.
- b) Des dispositifs de rétention et/ou de récupération des eaux pluviales peuvent être aménagés à l'intérieur des parcelles privées (dont systèmes en toiture, cuves de récupération des eaux pluviales enterrées...). Ils sont à la charge du propriétaire et qui doit réaliser les aménagements adaptés à l'opération et au terrain.
- c) En effet, dans le cadre de l'opération, des ouvrages pourront être réalisés sur des parcelles privées afin de permettre de la rétention en complément des ouvrages collectifs réalisés à cet effet.
- d) Dès lors, le dimensionnement et les mesures compensatoires retenues devront obligatoirement être intégrés au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme pour contrôle par l'administration et les services concernés du respect de la réglementation.
- e) Les règles de calcul suivantes devront être respectées :
 - surface imperméabilisée > 400m² : volume à retenir 100l/m²,
 - surface imperméabilisée < 250m² : volume à retenir 50l/m²,
 - maison individuelle : 3m³/maison.
- f) Par ailleurs, le débit de fuite autorisé avant un raccordement au réseau public ne devra pas être supérieur à 7l/s (avec néanmoins un diamètre minimal de tuyau de 2 centimètres).

D) Réseaux divers**1) Dans les sous-secteurs UC1z et UC1z-2 :**

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

2) Dans le sous-secteur UC1z-3 :

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et télécom doivent être établis en souterrain. Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également.

E) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

F) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Déplacements
- LIVRET 2 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur 1^{ère} Couronne
Zones UD



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

Les zones **UD** correspondent à une zone urbaine peu dense à vocation d'habitat, sous forme essentiellement de maisons individuelles de type pavillonnaire ainsi que de quelques collectifs et d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elles comprennent :

La zone UD1 rassemble un tissu composé majoritairement d'habitat peu dense à vocation d'habitat, sous forme essentiellement de maisons individuelles de type pavillonnaire.

Cette zone **UD1** comprend elle-même des sous-secteurs particuliers à savoir :

- **Le sous-secteur UD1A** sur la commune de Saint-Estève restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UD1B** sur la commune de Le Soler restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UD1C** sur la commune de Pollestres restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UD1D** sur la commune de Canohès restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières liées aux constructions,
- **Le sous-secteur UD1E** sur la commune de Cabestany restreignant certaines sous-destinations de constructions,
- **Le sous-secteur UD1F** sur la commune de Pollestres restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction.

La zone UD3 rassemble un tissu composé d'un ensemble disparate de constructions à l'écart de l'urbanisation principale, ne bénéficiant pas de desserte des réseaux publics d'eau potable en plus de l'absence de réseau collectif et d'assainissement collectif, et dans laquelle seules les extensions de constructions existantes sont limitées.

Les zones **UD** sont délimitées sur le document graphique du règlement.

D'une manière générale :

- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies par territoire communal, au sein de différentes zones, en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit, afin de rendre compte des spécificités qui marquent la diversité des zones urbanisées du territoire,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme.

En outre :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement,
- des périmètres d'emprise au sol maximale particulière des constructions sont délimitées sur le document graphique du règlement,
- un périmètre de hauteur maximale particulière des constructions est délimité sur le document graphique du règlement, sur une section de l'avenue du Balcon du Canigou sur la commune Saint-Estève.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

Sont précisées dans le tableau suivant :

Les constructions ou affectations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■).

Les constructions et autres utilisations des sols qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans le tableau ci-dessous, sont admises dans la zone, qu'elles figurent dans le tableau (■), ou non. Toutefois, en zone UD3, seules sont admises les extensions limitées et les annexes des constructions et autres utilisations du sol existantes admises dans la zone.

Les conditions ainsi définies pour admettre certaines utilisations des sols sont précisées à la suite du tableau ci-dessous.

Constructions		Zones UD						
		UD1	Sous-secteur UD1A	Sous-secteur UD1B	Sous-secteur UD1C	Sous-secteurs UD1D et UD1F	Sous-secteur UD1E	UD3
Destinations	Sous-destinations							
Habitation	Logement	■	■	■	■	■	■	■
	Hébergement	■	■	■	■	■	■	■
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	■	■	■	■	■	■	■
	Restauration	■	■	■	■	■	■	■
	Commerce de gros	■	■	■	■	■	■	■
	Activités de services avec accueil clientèle	■	■	■	■	■	■	■
	Hôtels	■	■	■	■	■	■	■
	Autres hébergements touristiques	■	■	■	■	■	■	■
	Cinéma	■	■	■	■	■	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	■	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	■	■	■	■	■	■	■

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale							
	Equipements sportifs							
	Salles d'art et de spectacles							
	Lieux de culte							
	Autres équipements recevant du public							
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie							
	Entrepôt							
	Bureau							
	Centre de congrès et d'exposition							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne							
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole							
	Exploitation forestière							
Autres utilisations des sols								
Les terrains de camping, caravanning, le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules								
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs								
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition								
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières								
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements								

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement :

Dans les sous-secteurs UD1C et UD1F : un seul logement par unité foncière sera autorisé afin de conserver la zone aérée peu dense.

Les divisions parcellaires seront autorisées à la condition que les nouvelles parcelles aient une surface supérieure à 700m².

Dans le sous-secteur UD1D : un seul logement par unité foncière sera autorisé afin de conserver la zone aérée peu dense.

Les divisions parcellaires seront autorisées à la condition que les nouvelles parcelles aient une surface supérieure à 1 100m².

- Activités de services avec accueil d'une clientèle :

Dans le sous-secteur UD1A : les activités de services avec accueil d'une clientèle sont admises sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice d'une profession médicale ou au domaine de la santé.

- Restauration :

Dans le sous-secteur UD1B : les constructions relevant de la sous-destination « restauration » sont interdites, sauf le long de la RD 916 sur toute la traversée d'agglomération où elles sont admises à condition de ne pas créer de nuisances particulières incompatibles avec l'habitat.

- Commerces et activités de services :

Dans l'ensemble de la zone UD1 hormis les sous-secteurs UD1A, UD1C, UD1E et UD1F : les constructions relevant de la destination « commerces et activités de services » sont admises à condition de ne pas créer de nuisances particulières incompatibles avec l'habitat.

- Equipements sportifs :

Dans le sous-secteur UD1A : les constructions relevant de la sous-destination « équipements sportifs » sont admises à condition de ne pas créer de danger ou de nuisances particulières pour la commodité du voisinage.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Dans le sous-secteur UD1E : les constructions relevant de la sous-destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont admises à condition de ne pas créer de danger ou de nuisances particulières pour la commodité du voisinage.

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

Dans l'ensemble de la zone UD1 hormis les sous-secteurs UD1A et UD1C, UD1E et UD1F : les constructions relevant de la destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire » sont admises à condition de ne pas créer de nuisances particulières incompatibles avec l'habitat.

- Entrepôts :

Dans l'ensemble de la zone UD1 hormis les sous-secteurs UD1A, UD1C et UD1F : les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone et à condition de ne pas créer de nuisances particulières incompatibles avec l'habitat.

- Constructions :

Dans la zone UD3 : seules sont admises les extensions limitées et les annexes ainsi que les changements de destination des constructions existantes admises sous conditions dans la zone, à condition de ne pas créer de nuisances particulières incompatibles avec l'habitat.

Les extensions des constructions existantes, en une ou plusieurs fois, sont admises, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante au total. Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante.

Les annexes des constructions existantes, en une ou plusieurs fois, sont admises à condition de ne pas être supérieure à 20m² d'emprise au sol au total.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Dans l'ensemble des zones UD : les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux (sauf ponctuellement pour des bassins de rétention ou de stockage des eaux), et ne portent pas atteinte au caractère du site.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre pour les constructions soumises aux règles d'implantation :

1) Dispositions générales :

a) L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

b) Pour les constructions annexes :

- dans le cas où la construction n'est pas édifiée l'alignement actuel ou prévu de la voie ou de l'emprise publique, aucune annexe ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait de la construction par rapport à la voie hormis pour le stationnement des véhicules,
- par ailleurs, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers ouverts au publics dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1 mètre minimum de l'alignement actuel ou prévu.

c) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

a) Dans les sous-secteurs UD1C et UD1F :

Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. Au-delà de cette hauteur, la piscine doit s'implanter à 3 mètres.

b) Dans le sous-secteur UD1B :

Des conditions différentes d'édification de celles mentionnées au b) du 1) ci-dessus peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment le long des parcs et cheminements doux en site propre ou lorsqu'il existe sur la parcelle voisine des constructions différemment édifiées.

c) Dans le sous-secteur UD1A :

- Les annexes peuvent être édifiées en limite sur voies et emprises à usage public si les caractéristiques de la parcelle ne permettent pas une implantation sur les limites séparatives. Cette dérogation est possible pour des annexes de moins de 20 m², à condition de ne pas excéder 7 m de longueur sur la limite sur voies et emprises à usage public et sous réserve que cette implantation ne compromette pas la bonne tenue de la voie.

- Les abris de voitures ouverts et les garages sont autorisés en limite du domaine public, s'ils ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, sauf accès donnant sur le boulevard du Canigou.

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination « équipements sportifs » :

Non réglementé.

d) Dans l'ensemble de la zone :

Des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,

- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

b) Pour les constructions annexes :

- les constructions annexes peuvent s'implanter dans la bande de retrait de la construction principale ou sur les limites séparatives, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

c) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

a) Dans le sous-secteur UD1A :

La distance (L) horizontale de tout point d'un bâtiment, aménagement ou installation, de la limite parcellaire doit, au point le plus proche, être au moins égale à 6 m.

• **Pour les constructions annexes :**

- les constructions annexes indépendantes du bâtiment principal peuvent s'implanter:
 - soit sur les limites séparatives, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas excéder 8 m de longueur sur la limite séparative ;
 - soit à une distance minimale de 2 mètres de celle-ci.
- les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » non closes peuvent s'implanter sur les limites séparatives sans qu'il ne soit imposé le caractère disjoint/indépendant du bâtiment principal, à condition de respecter une hauteur maximale de 2,5 mètres, une superficie maximale de 30m²,
- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles par le choix des matériaux employés,
- Les terrasses construites avec une hauteur d'au moins 30 cm, devront respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives,
- les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

• **Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination « équipements sportifs » :**

Non réglementé.

b) Dans les sous-secteurs UD1C et UD1F :

Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives. Au-delà de cette hauteur, la piscine doit s'implanter à 3 mètres.

c) Dans l'ensemble des zones UD :

Des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**1) Dans le sous-secteur UD1A :**

- a) Deux constructions non contigües, 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 6 mètres.
- b) Lorsque l'une des deux constructions est une annexe, la distance est réduite à 1 mètre. Aucune distance minimum n'est imposée entre un garage implanté en limite sur voie et une habitation.
- c) Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

2) Dans le sous-secteur UD1B :

Lorsque l'une des deux constructions est une annexe, la distance est réduite à 1 mètre. Aucune distance minimum n'est imposée entre un garage implanté en limite sur voie et une habitation.

3) Dans le reste des zones UD :

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Voir dispositions communes

Toutefois, les règles de dépassement d'emprise au sol prévues dans le cas d'une construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive ne s'appliquent pas dans le sous-secteur UD1A.

En outre :

1) Dans l'ensemble des zones UD :

Non réglementé, sauf emprise au sol particulière définie en annexe n°3.2.3 du document graphique du règlement.

Pour rappel : des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) en vigueur. Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifique du PPRI.

Toutefois :

2) Dans les sous-secteurs UD1A, UD1C et UD1F :

Les constructions devront respecter un Coefficient d'emprise au sol (CES) maximal de 0,5.

3) Dans le sous-secteur UD1D :

Les constructions devront respecter un Coefficient d'emprise au sol (CES) maximal de 0,15.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

La hauteur des constructions doit respecter à la fois les règles de hauteur absolues et relatives définies ci-après.

1) Dispositions générales :

- Hauteur absolue :

La hauteur maximale absolue des constructions est de 9 mètres.

Cependant, la hauteur des constructions annexes et des locaux collectifs de stockage du matériel nécessaire aux jardins partagés ne doit pas dépasser 2.80 mètres.

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

- Hauteur relative :

La hauteur relative (H) est définie en fonction de la distance (L) entre la construction et l'alignement opposé de la voie sur laquelle cette construction fait face. Elle ne s'applique que sur la façade donnant sur la voie. Cette hauteur doit respecter la règle $H \leq L$.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

a) Dans le sous-secteur UD1A :

- Hauteur absolue :

- La hauteur de toute construction, aménagement ou installation, ne peut excéder 8 m. Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

En outre, la hauteur des bâtiments (hors tout) ne peut dépasser 1,80 m par rapport au niveau du trottoir du boulevard du Canigou situé au droit de ladite construction.

- La hauteur des constructions annexes, des garages, des carports et des pergolas ne doit pas dépasser 3,50 mètres.

- La hauteur des abris recouvrant les piscines ne peut excéder 2 mètres.

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination « équipements sportifs » :

Non réglementé.

- Hauteur de plancher :

La hauteur de plancher devra être à 20 cm minimum au-dessus de la bordure haute du trottoir sauf pour les constructions en zone inondable, où les dispositions du PPRNP prévalent. Pour les parcelles situées en zone non

inondable et positionnées en second rideau, la référence prise en compte sera de 20 cm minimum au-dessus du terrain. Ces dispositions s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PPRNP.

b) Dans le sous-secteur UD1B :

La hauteur maximale absolue des constructions est de 9 mètres à l'exception des constructions situées sur les parcelles AY 147, 148, 150, 254, 255, et 559 lieux-dits les set Aiminades et la Flara sur la commune de Le Soler, la hauteur absolue est portée à 12m.

c) Dans le sous-secteur UD1C :

La hauteur absolue maximale des constructions est de 8 mètres.

d) Dans le sous-secteur UD1E :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 8,50 mètres, sauf pour les constructions collectives à usage d'habitation qui ne peuvent excéder 11.50 mètres.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans le sous-secteur UD1B :

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans le sous-secteur UD1A :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 25 % de l'emprise au sol du bâtiment. Elles sont admises en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m².

Les couvertures pentées doivent respecter une pente de 25 à 35%. Dans le cas de dispositifs destinés à la production d'énergies renouvelables ou à l'économie d'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) leur installation devra être soit intégrée à la toiture, soit être en surimposition de la toiture. Ces dispositifs seront acceptés à condition qu'ils assurent et qu'ils respectent l'harmonie

architecturale du cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au « Chapitre II a) Volumétrie » du présent règlement.

Les couvertures pentées sont en tuiles canal ou similaire. Leur couleur s'inscrit en cohérence avec la teinte dominante dans la rue ou le quartier (rouge, ocre ou flammée).

Dans le cas des constructions annexes, des garages, des carports et des pergolas, le pourcentage de pente de la toiture doit se situer entre 15% et 35%. Dans le cas d'une toiture terrasse, le pourcentage de pente devra se situer entre 1% et 5% afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et ne pas perdre en étanchéité.

Les saillies de toiture sont autorisées hors des prospects jusqu'à 80 cm.

Les règles s'appliquant aux toitures et terrasses peuvent être adaptées à la marge pour permettre une meilleure intégration de la construction dans son environnement (préservation de vues sur un équipement, un bâti patrimonial, un espace paysager).

C) Clôtures

Voir dispositions communes

Toutefois :

1) Dans le sous-secteur UD1B :

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

2) Dans le sous-secteur UD1E :

Les clôtures donnant sur les voies et emprises publiques pourront avoir des hauteurs allant de 1,30m à 1,60m selon une recherche de cohérence et d'uniformité avec le linéaire de clôture existant dans la rue.

La hauteur pourra être portée à 1,80m pour les murs donnant sur les voies classées à grande circulation et/ou départementales.

3) Sur la commune de Bompas :

La hauteur totale des clôtures donnant sur voies et emprises publiques ne pourra dépasser 1,80 m.

4) Dans le sous-secteur UD1A :

Les murs de clôture ou murs séparatifs ainsi que les murs pignons, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une murette (hors zone inondable) surmontée d'un matériau à claire voie en PVC ou aluminium dont l'aspect et la couleur s'inscrivent en continuité de la façade et permettent une intégration harmonieuse au quartier/à la rue, pour une hauteur totale de 1,80 m maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique.

- Soit de murs pleins (hors zone inondable) d'une hauteur maximum d'1,80 m pris au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique.

Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, toiles, filet, végétation synthétique, bois ou assimilés sont interdits sur les clôtures visibles depuis la voie publique.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur UD1A :

a) Les escaliers extérieurs apparents sont interdits hormis dans les cas suivants :

- à condition d'avoir la cage d'escalier externe intégrée au volume bâti,

- s'ils ne comportent pas plus de 5 marches non visibles depuis l'espace public ou s'ils sont imposés par les services de sécurité.

b) Les machineries d'ascenseur devront être intégrées dans le volume bâti.

c) Les dispositifs aéroréfrigérants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) :

- Doivent être situés à une distance minimale de 2 m de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants ;
- Doivent être installés de manière à être invisible depuis l'espace public et ne pas compromettre l'aspect architectural et paysager environnant.
- Les paraboles et antennes doivent être intégrées de façon harmonieuse au site et à la construction, de manière à être masquées depuis les espaces publics.
- Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable ou économiser de l'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) sont autorisés sous réserve d'être intégrés en toiture, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de ceux-ci dans le cadre bâti environnant.
- Les éoliennes sont autorisées, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans le cadre bâti environnant.

Elles doivent être situées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques afin de ne pas générer de nuisances sonores.

2) Dans le sous-secteur UD1B :

Les caissons de volets roulants et les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques, ou faire l'objet d'un traitement spécifique permettant leur dissimulation par des dispositifs qui s'intègre à l'architecture de la construction (matériaux, couleur....).

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

• Plantation, espaces libres

Voir dispositions communes

Toutefois :

1) Dans le sous-secteur UD1A :

Une part de la surface du terrain d'assiette doit être réservée au maintien d'une surface de pleine terre qui doit atteindre minimum 50%.

2) Dans le sous-secteur UD1B :

Il est imposé à chaque unité foncière de maintenir à minima 40% de surfaces non imperméabilisées pour les nouvelles habitations et 20% de surfaces non imperméabilisées pour les unités foncières déjà bâties. Cette surface pourra être obtenue à l'aide d'espaces en pleine terre et/ou de matériaux perméables.

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

Toutefois, concernant le nombre de places de stationnement :

1) Sur la commune de Pollestres :

Il doit être aménagé deux places de stationnement par logement sur l’emprise du projet et de manière indépendante à chaque logement.

2) Dans le sous-secteur UD1A :

Règles quantitatives		
Destinations / Sous-destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux-roues non motorisés
Logement	2 places par logement	Pour les immeubles d’habitation et pour les opérations à partir de 3000m ² de surface de plancher 1 place par logement
Logement du type Logements Locatifs Sociaux	1 place par logement intégrée au volume bâti ou sur la parcelle	

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

En outre :

Dans le sous-secteur UD1F :

L'accès se fera uniquement depuis la Rue des Aramons.

B) Voirie

Voir dispositions communes

En outre :

Dans le sous-secteur UD1F :

Les voies se terminant en impasse et d'une longueur supérieure à 40 mètres ne pourront desservir qu'un seul logement.

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Déplacements
- LIVRET 2 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES
ZONES UE



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Les zones **UE** correspondent à une urbanisation destinée essentiellement à de l'activité économique.

Elles comprennent :

La zone UE1 regroupe l'ensemble des constructions et activités de commerces et de services et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi que les équipements d'intérêts collectifs et services publics et les activités en lien avec les caves viticoles.

Cette zone **UE1** comprend elle-même des sous-secteurs particuliers à savoir :

- **Le sous-secteur UE1A** qui interdit les constructions de la sous-destination « industrie »,
- **Le sous-secteur UE1B** sur la commune de Saint-Estève avec des périmètres particuliers correspondant aux sous-secteurs UE1B-1, UE1B-2, UE1B-3, UE1B-4 et UE1B-5, restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UE1C** rassemble un tissu composé d'un ensemble disparate de constructions à l'écart de l'urbanisation principale, ne bénéficiant pas de desserte des réseaux publics notamment d'eau potable, et dans laquelle seules les extensions de constructions existantes sont limitées,
- **Les sous-secteurs UE1D et UE1H** à Le Soler, **UE1E** à Pollestres, **UE1F** à Estagel et **UE1G** à Saint-Nazaire adaptant notamment certaines sous-destinations de constructions.

La zone UE2 regroupe plus spécifiquement les activités de commerces et services.

Cette zone **UE2** comprend elle-même des sous-secteurs particuliers à savoir :

- **Le sous-secteur UE2A** sur la commune de Pollestres restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UE2B** sur la commune de Saint-Estève restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UE2C** sur la commune de Rivesaltes restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction.

La zone UE3 regroupe plus spécifiquement les bureaux et les activités de services.

Cette zone **UE3** comprend elle-même un sous-secteur particulier à savoir :

- **Le sous-secteur UE3A** est destiné exclusivement aux activités de services avec accueil de clientèle, liées au sanitaire, médical et paramédical, les établissements de santé et d'action sociale ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés.

La zone UE4 correspond à la zone **Numérisud 1** sur Le Soler essentiellement dédiée aux activités numériques, digitales, culturelles et créatives (Industries Culturelles et Créatives) et à certaines activités de commerces et de services, de bureaux, professions libérales, équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone UEn correspond à la zone portuaire essentiellement dédiée à certaines activités de commerces et de services, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire directement liés aux activités portuaires.

Cette zone **UEn** comprend elle-même des sous-secteurs particuliers à savoir :

- **Le sous-secteur UEnz-1** correspond à la ZAC du Pôle Nautique de Canet-en-Roussillon, restreignant certaines sous-destinations de constructions,

- **Le sous-secteur UEn1** correspondant à des activités de restauration accompagnant la vente et la promotion des produits de la pêche, de la conchyliculture et de l'ostréiculture,
- **Le sous-secteur UEn2** correspondant au projet de requalification du port de Sainte-Marie-la-Mer.

Les zones **UE** sont délimitées sur le document graphique du règlement.

Certaines dispositions du règlement s'appliquent à toutes la zone UE, y compris ses sous-secteurs. D'autres dispositions sont propres à certains sous-secteurs. Dans le cas de la ZAC « Pôle Nautique » la plupart des dispositions font l'objet de règles spécifiques figurant en annexe du règlement.

D'une manière générale :

- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- la délimitation des périmètres des orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme,
- les espaces proches du rivage au sens de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, qui imposent une extension limitée de l'urbanisation.

En outre :

- les périmètres de Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale (SPIC) dans lesquelles les surfaces de vente des commerces sont encadrées, sont délimitées sur le plan de périmètres particuliers du document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

1) Pour l'ensemble des zones d'activité économique :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■) sont déterminées selon les zones, sous-secteurs et-identifiés dans les tableaux figurant au B) ci-après et délimités sur le document graphique du règlement.

Les constructions et autres utilisations des sols, qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans les tableaux figurant au B) ci-après, sont admises dans les zones, sous-secteurs qui les concernent, qu'elles figurent ou non dans les tableaux (■). Et ce, sauf pour la zone UEn et son sous-secteur UEn1 ou dans lequel toutes autres utilisations des sols qui ne figurent pas comme admis ou admis sous conditions dans le tableau qui le concerne se trouvent interdites.

Les conditions définies pour admettre certaines constructions et autres utilisations des sols sont précisées au B) ci-après selon les zones, sous-secteurs identifiés.

2) Au titre des dispositions relatives à l'aménagement et la protection du littoral :

Aux dispositions ci-dessus, s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation est limitée.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessous sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Les dispositions suivantes s'appliquent sans préjudice des règles visées au 2) du A) précédent relatives à l'aménagement et la protection du littoral, applicables au territoire des communes visées à l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.

1) Dans la zone UE1 :

Constructions		Zone UE1							
		Sous-secteur UE1A	Sous-secteur UE1C	Sous-secteur UE1D	Sous-secteur UE1E	Sous-secteur UE1F	Sous-secteur UE1G	Sous-secteur UE1H	Dans le reste de la zone
Destinations	Sous-destinations								
Habitation	Logement								
	Hébergement								
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail								
	Restauration								
	Commerce de gros								
	Activités de services avec accueil clientèle								
	Hôtels								
	Autres hébergements touristiques								
	Cinéma								
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés								
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale								
	Equipements sportifs								
	Salles d'art et de spectacles								
	Lieux de culte								
	Autres équipements recevant du public								
Autres activités des secteurs	Industrie								
	Entrepôt								
	Bureau								

secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition								
	Cuisine dédiée à la vente en ligne								
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole								
	Exploitation forestière								
Autres utilisations des sols									
Les terrains aménagés de camping, de caravaning, l'installation de caravanes									
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs									
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules									
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition									
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières									
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements									

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes.

Toutefois :

Dans la zone UE1D :

Sans conditions

Dans le sous-secteur UE1F :

Les constructions d'artisanat et commerce de détail sont admises à condition de présenter une surface de vente comprise entre 600m² et 1000m².

- Restauration :

Dans le sous-secteur UE1F :

Les constructions de restauration sont admises à condition d'être liées aux constructions existantes ou admises dans la zone.

- Exploitation agricole :

Dans l'ensemble de la zone hormis dans les sous-secteurs UE1A, UE1D, UE1E :

Les constructions sont admises seulement si elles constituent des extensions de constructions liées à l'exploitation d'activité viticole telles que les caves viticoles, notamment en lien avec la modernisation ou la mise aux normes des installations.

Toutefois :

Dans le sous-secteur UE1H :

Les constructions et installations sont admises à condition d'être liées à des exploitations agricoles existantes dans le sous-secteur.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Dans l'ensemble de la zone hormis dans le sous-secteur UE1E :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

- Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules :

Dans l'ensemble de la zone hormis dans les sous-secteurs UE1D et UE1E :

Seules sont admises les extensions des constructions et installations existantes.

- Constructions :

Dans le sous-secteur UE1C : seules sont admises les extensions limitées ainsi que les changements de destination des constructions existantes admises sous conditions dans la zone, à condition de ne pas créer de nuisances particulières incompatibles avec l'habitat.

Les extensions des constructions existantes, en une ou plusieurs fois, sont admises, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante au total. Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante.

2) Dans le sous-secteur UE1B :

Constructions		Sous-secteur UE1B				
		Sous-secteur UE1B-1	Sous-secteur UE1B-2	Sous-secteur UE1B-3	Sous-secteur UE1B-4	Sous-secteur UE1B-5
Destinations	Sous-destinations					
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activités de services avec accueil clientèle					
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés					
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Equipements sportifs					
	Salles d'art et de spectacles					
	Lieux de culte					
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre de congrès et d'exposition					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Autres utilisations des sols						
Les terrains aménagés de camping, de caravaning, l'installation de caravanes						
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs						

Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules					
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition					
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières					
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements					

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Artisanat et commerce de détail :

- Dans le sous-secteur UE1B-1 :

Voir dispositions communes.

- Bureaux et activités de services :

- Dans le sous-secteur UE1B-4 :

Les constructions relevant des sous-destinations de bureaux ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises à condition d'être liées aux activités dans le domaine sanitaire, médical et paramédical.

- Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale :

- Dans le sous-secteur UE1B-4 :

Les établissements d'enseignement et de recherche sont admis à condition d'être liées aux activités dans le domaine sanitaire, médical et paramédical.

- Installations classées pour la protection de l'environnement :

Sont admises à condition :

- 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,
- Qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère partiellement résidentiel de la zone (bruit, odeur, trépidations...).

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

3) Dans la zone UE2 :

Constructions		Zone UE2			
		Dans le reste de la zone	Sous-secteur UE2A	Sous-secteur UE2B	Sous-secteur UE2C
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services avec accueil clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Equipements sportifs				
	Salles d'art et de spectacles				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Autres utilisations des sols					
Les terrains aménagés de camping, de caravaning, l'installation de caravanes					
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs					

Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules				
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition				
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières				
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements				

b) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone UE2 hormis le sous-secteur UE2C :

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

- Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur UE2C :

- Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes.

- Dans l'ensemble de la zone hormis les sous-secteurs UE2A, UE2B et UE2C :

- Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition :

Seules sont admises les extensions des constructions et installations existantes.

- Dans le sous-secteur UE2B :

- Equipements sportifs :

Les constructions appartenant à la sous-destination équipements sportifs sont admises à condition qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisances pour la commodité du voisinage.

- Dans le sous-secteur UE2C :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont admises à condition de maintenir les perspectives de vue sur la zone commerciale Cap Roussillon depuis la RD83.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Sont admis à condition de maintenir les perspectives de vue sur la zone commerciale Cap Roussillon depuis la RD83 :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

4) Dans la zone UE3 :

Constructions		Zone UE3		
		Sous-secteur UE3A	Sous-secteur UE3B	Dans le reste de la zone
Destinations	Sous-destinations			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Equipements sportifs			
	Salles d'art et de spectacles			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Autres utilisations des sols				
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes				
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs				
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules				

Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition			
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières			
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements			

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone UE3 :

- Entrepôt :

Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

- Dans le sous-secteur UE3A :

- Activités de services avec accueil de clientèle :

Les activités de services avec accueil de clientèle sont admises si elles sont liées au domaine sanitaire, médical et paramédical, les établissements de santé et d'action sociale ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés.

- Bureau :

Les bureaux sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Dans le sous-secteur UE3B :

- Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes.

5) Dans la zone UE4 :

Constructions		Zone UE4
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules		
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Entrepôt :

Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

6) Dans la zone UEn :

Constructions		Zone UEn		
Destinations	Sous-destinations	Dans le reste de la zone	Sous-secteurs UEnz-1 et UEn2	Sous-secteur UEn1
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Equipements sportifs			
	Salles d'art et de spectacles			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Autres utilisations des sols				
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes				
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs				

Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules			
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition			
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements			

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Dans le sous-secteur UEnz-1 :

- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après, et à condition que les travaux liés à la protection hydraulique et à l'évacuation de chaque secteur soient effectivement réalisés, ou susceptibles d'être réalisés selon un échancier garantissant leur exécution avant la mise en service ou l'utilisation des dites occupations ou utilisations, notamment :

- En première phase : l'endiguement provisoire du Pilou, le curage des passes du port à – 3,5 mètres NGF, l'élargissement de la passe amont du port, le creusement du chenal du Gouffre, du bassin d'Honneur et le nivellement Nord, la réalisation d'un plan de secours des campings et de la zone.
- En seconde phase : le renforcement de la digue de la Têt dans le secteur des campings.
- Les constructions et installations sont admises à conditions d'être liés à la destination du sous-secteur correspondant au pôle nautique de Canet-en-Roussillon.

En outre :

- Dans les sous-secteurs UEnz-1 et UEn2 :

- Les affouillements, les carrières ou remblaiements nouveaux strictement nécessaires aux aménagements portuaires, aux travaux de protection hydrauliques, à la création de plates-formes et aux équipements publics, ainsi que ceux indispensables pour assurer les accès aux bâtiments. Dans ces cas, les transparences hydrauliques devront être respectées.
- Les installations classées sous réserve qu'elles correspondent à une activité directement liée à la vocation de la zone.
- Pour les constructions autorisées, un local refuge devra être aménagé au-dessus de la côte + 1,00 mètre par rapport au terrain aménagé. Celui-ci sera accessible par l'intérieur du bâtiment, sa surface sera au moins égale à 0,50 m² par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge pourra être une simple terrasse, même non couverte, mais accessible dans les mêmes conditions.
- Pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :
 - Les équipements collectifs ne sont admis que s'ils sont strictement liés au fonctionnement de la zone.
 - Les premiers planchers des locaux administratifs des constructions autorisées devront être situés au-dessus de la côte + 0,70 mètre, mesurés par rapport au terrain naturel.
 - Pour les bâtiments publics existants, non liés aux activités maritimes et nautiques ou au fonctionnement de la zone, une extension limitée pourra être autorisée notamment lorsque les travaux concourent à améliorer la sécurité des biens et des personnes. La restructuration et la modernisation des bâtiments sans extension sont également autorisées.

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les aménagements paysagers, les parcs de stationnement, les travaux et installations destinés à améliorer le stockage ou l'écoulement des eaux ou à réduire le risque sous la condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

Les occupations et utilisations du sol strictement liées aux activités maritimes et nautiques et au fonctionnement du secteur, y compris si ces activités n'exigent pas la proximité immédiate de l'eau.

En outre :

- Artisanat et commerce de détail :
- Voir dispositions communes.
- En outre : l'artisanat et le commerce de détail ne sont admis que s'ils sont en lien avec la vocation maritime et nautique de la zone.
- Activités de services avec accueil clientèle :
- Les activités de services avec accueil clientèle ne sont admises que si elles sont en lien avec la vocation maritime et nautique de la zone.
- Pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :
- Les occupations et utilisations du sol strictement liées aux activités maritimes et nautiques et au fonctionnement du secteur, y compris si ces activités n'exigent pas la proximité immédiate de l'eau.
- Habitation :
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone à condition :
 - d'être intégrées au volume des bâtiments d'activités ;
 - d'être limitées à 10% de la SHON totale du bâtiment sans pouvoir excéder 60 m² de SHON maximum par unité de production ;
 - que le premier plancher soit situé à + 0,70 mètre par rapport au terrain aménagé.
- Dans le sous-secteur UEn1 :
- Restauration :

Les constructions de restauration, contribuant à la promotion des produits de la pêche, de la conchyliculture et de l'ostréiculture y sont admises.

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone UEn hormis le sous-secteur UEnz-1 :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions telles que visées sur le tableau ci-dessus dans l'un ou l'autre des cas suivants :

-
- si elles sont nécessaires au bon fonctionnement du port de plaisance et de pêche ainsi que du plan d'eau lagunaire,
 - sur le terre-plein, les installations et constructions nécessaires à la gestion des diverses activités du port,
 - les constructions permettant la vente et la promotion des produits de la pêche, la conchyliculture et l'ostréculture,
 - les constructions nécessaires à l'hébergement de matériel d'activités nautiques (voile, kayak, plongée...)

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone UEn hormis les sous-secteurs UEnz-1 et UEn2 :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions telles que visées sur le tableau ci-dessus dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- les constructions permettant la vente et la promotion des produits de la pêche, la conchyliculture et l'ostréculture.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans le sous-secteur UE1B-3 :

Dans le secteur UE1B-3 une part équivalente à 1/3 minimum de l'unité foncière est réservée à la construction de bureaux et/ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et une part maximum de 2/3 doit être destinée aux bâtiments à destination d'habitation du type logement. Ce ratio doit être réparti au sein même des constructions, c'est-à-dire les bureaux et/ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle édifiés en rez-de chaussée et les logements édifiés dans les étages de la construction.

Il peut être dérogé à ce ratio pour la création de Logements Locatifs Sociaux.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- dans le cas de voies et emprises publiques de faibles dimensions,
- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de projet d'ensemble,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

c) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

2) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B et le sous-secteur UE2B :

a) Les constructions, aménagements ou installations, doivent être édifiés à une distance d'au moins 10 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

b) Des conditions différentes d'implantation peuvent être tolérées lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

c) Les constructions, aménagements ou installations d'une hauteur maximale de 8 mètres doivent être édifiés à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer

d) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,

Les piscines doivent être édifiées en fond de lot, sauf si elles sont en lien avec l'activité professionnelle. Elles doivent s'implanter à une distance de 1 m de la limite vis-à-vis des voies et emprises publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

3) Dans le sous-secteur UE1E :

Les constructions, aménagements ou installations, doivent être édifiés à une distance d'au moins 10 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Le long des voies à l'exclusion de la RD39, des espaces privatifs non clos d'une largeur de 1 mètre sont obligatoires de part et d'autre de ces voies. Ils sont destinés exclusivement à la plantation de haies végétales, à des arbres de haute tige, aux lampadaires et aux accès viaires et piétonniers.

Toutefois :

4) Cas particuliers :

a) Dans le sous-secteur UE2B :

- Les abris de voitures ouverts et les garages sont autorisés en limite du domaine public s'ils ne compromettent pas la bonne tenue de la voie

- Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 m de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

b) Dans l'ensemble des zones UE :

Par ailleurs des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou non. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins de 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de projet d'ensemble,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

c) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

2) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B et le sous-secteur UE2B :

Les constructions, aménagements ou installations, pourront soit s'implanter en limites séparatives aboutissant aux voies, soit à une distance équivalente à la moitié de la hauteur (H) de la construction, aménagement ou installation ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3) Dans le sous-secteur UE2A :

a) Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou non. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins de 3 mètres.

b) Une marge de recul minimum de 15 mètres doit être observée le long du ravin de la Traverse.

4) Dans les sous-secteurs UEnz-1 et UEn2 :

a) Si les bâtiments ne sont pas édifiés en limite séparative, 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 4 mètres ($L \geq H/2$).

b) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural situé sur une parcelle contigüe,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot,
- pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics.

c) Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin, les deux bâtiments doivent être de hauteurs sensiblement égales ; à défaut, ils ne doivent pas présenter une différence de hauteur supérieure à 3,5 mètres. Cette disposition ne permet pas de déroger à la règle de hauteur maximale applicable.

d) Pour les façades ne joignant pas les limites latérales ou arrières, des saillies de 0,50 mètre maximum pourront être acceptées en dehors de la masse constructible.

Toutefois :

5) Cas particuliers :

a) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B :

- Les piscines doivent être situées en fond de lot, sauf si elles sont en lien avec l'activité professionnelle. Elles doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 m des limites séparatives.

- Les constructions annexes indépendantes du bâtiment principal peuvent s'implanter:

- Soit sur les limites séparatives, dans la limite de 30 m² et à condition de ne pas excéder 8 m de longueur sur la limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 2 m de celle-ci,

- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » non closes peuvent s'implanter sur les limites séparatives sans qu'il ne soit imposé le caractère disjoint/indépendant du bâtiment principal, à condition de respecter une hauteur maximale de 2.5m, une superficie maximale de 30m².
- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles par le choix des matériaux employés.

- Les terrasses construites avec une hauteur d'au moins 30 cm, devront respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

b) Dans l'ensemble des zones UE :

Par ailleurs des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) Dans les sous-secteurs UE2A, UEnz-1 et UEn2 :

Entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2) Dans le sous-secteur UE2B :

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 m, sauf si elles sont reliées entre elles architecturalement.

Lorsque l'une des deux constructions est une annexe, la distance est réduite à 1 m.

3) Dans le reste des zones UE :

Non réglementé.

D) Emprise au sol

Voir dispositions communes

Toutefois, les règles de dépassement d'emprise au sol prévues dans le cas d'une construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive ne s'appliquent pas dans les sous-secteurs UE1B et UE2B.

- Dans l'ensemble des zones UE :

Non règlementé, sauf emprise au sol particulière définie sur le document graphique du règlement.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

La hauteur des constructions doit respecter à la fois les règles de hauteur absolues et relatives définies ci-après.

1) Dispositions générales :• Hauteur absolue :

- La hauteur maximale absolue des constructions est de 12 mètres.
- Il est possible de déroger à celle-ci pour les activités dont la nécessité l'impose.

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

b) Hauteur relative :

Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :a) Dans le sous-secteur UEnz-1 :• Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics, équipements de superstructures...) ne peut excéder hors tout 20 mètres.

- Toutefois, une adaptation mineure peut être admise pour les éléments techniques de production d'énergie renouvelable.

- Des règles moins contraignantes peuvent également être autorisées pour les équipements de superstructures tels que les châteaux d'eau, les ouvrages techniques publics, ou lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

• Hauteur relative :

Non réglementé.

b) Dans le sous-secteur UEn2 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, il est possible de déroger à celle-ci pour les constructions et installations techniques liées à l'entreposage et à l'entretien des bateaux, dans la limite de 12 mètres.

c) Dans le sous-secteur UE1B-3 :

Dans le secteur UE1B-3, les constructions relevant de la sous-destination « logement », la hauteur ne peut excéder 8 m. Pour toutes les constructions, aménagements ou installations, les immeubles mixtes (bureaux, commerces, habitations) comprenant au moins 40% de LLS, la hauteur ne peut excéder 13 m et 8 m sous les tracés d'ouvrages électriques.

d) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B hormis UE1B-3 :

- Hauteur absolue :

- La hauteur maximale absolue des constructions est de 13 mètres.

- Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

- Hauteur relative :

Dans le cas de bâtiments jointifs, la différence de hauteur entre ces deux bâtiments ne devra pas excéder 3,5 mètres.

e) Dans les sous-secteurs UE1A et UE2A :

- Hauteur absolue :

La hauteur maximale absolue des constructions est de 10 mètres.

f) Dans le sous-secteur UE2B :

- Hauteur absolue :

La hauteur maximale absolue des constructions est de 12 mètres.

- Hauteur relative :

Dans le cas de bâtiments jointifs, la différence de hauteur entre ces deux bâtiments ne devra pas excéder 3,5 mètres.

g) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B et le sous-secteur UE2B :

La hauteur de plancher devra être à 20 cm minimum au-dessus de la bordure haute du trottoir sauf pour les constructions en zone inondable, où les dispositions du PPRNP prévalent. Pour les parcelles situées en zone non inondable et positionnées en second rideau, la référence prise en compte sera de 20 cm minimum au-dessus du terrain. Ces dispositions s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PPRNP.

h) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B et le sous-secteur UE2B :

- La hauteur des abris recouvrant les piscines ne peut excéder 2 m.

- La hauteur des constructions annexes des garages, des carports et des pergolas ne doit pas dépasser 3,50 m.

- Seuls les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs sont dérogés.

i) Dans les espaces proches du rivage :

La hauteur des constructions nouvelles doit respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le document graphique du règlement.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

1) Dans le sous-secteur UEnz-1 :

- a) Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect de la gamme des teintes locales respectant les teintes traditionnellement utilisées dans la région.
- b) Les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites, toutefois et ponctuellement, sur une surface inférieure à 15 % de la façade, elles pourront être utilisées.
- c) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- d) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

2) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B :

- a) Les façades et matériaux apparents seront traités en crépis teinté ou non, terre cuite (placage de qualité ou en masse), pierre, saillie de toiture ou bandeau en bois. Les contrevents doivent être de couleur uniforme (sauf pour les peintures métalliques).
- b) Les bâtiments à façade en bois devront être recouverts à l'extérieur, de parements ou clins en bois de teinte naturelle, à hauteur de 70% maximum des murs extérieurs de chaque bâtiment. Le bois sera traité, teinté mais doit conserver leur aspect bois naturel. Les vernis brillants sont interdits. Les rondins en bois sont interdits.
- c) La palette de couleurs figurant en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit est à respecter. Le blanc est interdit, ainsi que toute couleur vive ou criarde.
- d) Pour les constructions existantes admises dans le sous-secteur, qui relèvent de la destination « commerce et activité de services » et de la sous-destination « bureaux » : les matériaux apparents en façades pourront comporter en plus du métal, du verre ou du plexiglas sous réserve d'être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.
- e) Les ouvertures seront de forme rectangulaire ou carrée.
Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou extension, ou en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.
Les couleurs criardes sont interdites.
- f) Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs, séparatifs ou aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées,

g) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

h) Les matériaux renouvelables notamment le bois peuvent être autorisés dès lors que ça s'intègre harmonieusement dans la qualité architecturale des constructions.

i) Les bardages métalliques ou aluminium, éléments vitrés sont autorisés.

j) Les teintes vives sont admises sur les éléments dans la mesure où elles valorisent la composition architecturale ou l'espace environnant.

k) Les équipements et installations de service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.

3) Dans le sous-secteur UE2B :

a) Les façades et matériaux apparents seront traités soit en enduit projeté, soit en enduit gratté teinté ou non, terre cuite (placage de qualité ou en masse), pierre, saillie de toiture ou bandeau en bois. Les contrevents doivent être de couleur uniforme (sauf pour les peintures métalliques).

b) Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Pour les annexes à usage d'abris de jardin l'emploi du bois est autorisé sur la totalité des murs extérieurs, dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.

c) Les bâtiments à façade en bois devront être recouverts à l'extérieur, de parements ou clins en bois de teinte naturelle, à hauteur de 70% maximum des murs extérieurs de chaque bâtiment. Le bois sera choisi de telle sorte que sa mise en œuvre permette de lui conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, et sera traité, teinté mais doit conserver leur aspect bois naturel. Les vernis brillants sont interdits. Les bois remplacés le seront par des bois de même essence, et recevront un façonnage et un traitement identique à celui des pièces conservées. Les rondins en bois sont interdits.

d) La palette de couleurs figurant en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit est à respecter. Le blanc est interdit, ainsi que toute couleur vive ou criarde.

e) Pour les activités artisanales ou commerciales ou de bureaux, en cas de travaux, les matériaux apparents en façades pourront comporter en plus du métal, du verre ou du plexiglas sous réserve d'être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

f) Les ouvertures seront de forme rectangulaire ou carrée.

Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou extension, ou en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être saillants par rapport au nu de façade.

g) Les équipements et installations de service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

Toutefois :

1) Dans le sous-secteur UE1B-3 :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment. Elles sont admises en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² et pour les immeubles comprenant au moins 40 % de LLS.

2) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B hormis UE1B-3 :

a) Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment. Elles sont admises en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m².

b) Les couvertures pentées doivent respecter une pente de 25 à 33 %. Ces pentes peuvent être modifiées pour intégrer des éléments producteurs d'énergie sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue fixée du présent règlement.

c) Les couvertures pentées sont en tuiles canal ou similaire. Leur couleur s'inscrit en cohérence avec la teinte dominante dans la rue ou le quartier (rouge, ocre ou flammée).

Sont également autorisées, les toitures de type industriel telles que bac ou feuilles d'acier. Les pentes sont celles préconisées par les avis techniques des matériaux mis en œuvre. Les matériaux de couvertures devront être choisis de manière à ce que leur couleur assure une bonne intégration dans le paysage.

d) Les saillies de toiture sont autorisées hors des prospectes jusqu'à 80 cm.

Les règles s'appliquant aux toitures et terrasses peuvent être adaptées à la marge pour permettre une meilleure intégration de la construction dans son environnement (préservation de vues sur un équipement, un bâti patrimonial, un espace paysager...)

3) Dans le sous-secteur UEnz-1 :

Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.

Les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, toiles textiles, etc...) ou en tuiles canal ou tuiles grandes ondes.

Les protections des revêtements multi couches d'étanchéité ne devront pas rester à l'état brut ; les protections en aluminium sont interdites

4) Dans le reste des zones UE :

Les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqués, panneaux ondulés ...) ou en tuiles canal ou tuiles grandes ondes.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans les sous-secteurs UEnz-1 :

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres en bordure des voies publiques ou privées et sur limites séparatives.
- b) Les matériaux de type grillage à maille non soudée, matériaux plastiques type coupe-vents, tôles ondulées, canisses sont interdits.
- c) Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.
- d) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

2) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B et dans UE2B :

- a) Les murs de clôture ou murs séparatifs ainsi que les murs pignons, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- b) Les clôtures seront constituées :
 - Soit d'une murette (hors zone inondable) surmontée d'un matériau à claire voie en PVC ou aluminium dont l'aspect et la couleur s'inscrivent en continuité de la façade et permettent une intégration harmonieuse au quartier/à la rue, pour une hauteur totale d'1,80 mètres maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique.
 - Soit de murs pleins (hors zone inondable) d'une hauteur d'1,80 mètres pris au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique.
 Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, toiles, filet, végétation synthétique, bois ou assimilés sont interdits sur les clôtures visibles depuis la voie publique.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur UEnz-1 :

Ils doivent être totalement encastres dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

2) Dans l'ensemble des sous-secteurs UE1B et UE2B :

- a) Les escaliers extérieurs apparents sont interdits, sauf dans l'un des cas suivants :
 - lorsqu'ils sont imposés par des services de sécurité si l'ensemble cage d'escalier externe est intégré au volume bâti,
 - s'ils ne comportent que quelques marches maçonnées (5 maximum) non visibles depuis l'espace public.
- b) Les dispositifs aéroréfrigérants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) :
 - doivent être situés à une distance minimale de 2 m de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants,

- doivent être installés de manière à être invisible depuis l'espace public et ne pas compromettre l'aspect architectural et paysager environnant.

c) Les paraboles et antennes doivent être intégrées de façon harmonieuse au site et à la construction, de manière à être invisibles depuis les espaces publics.

d) Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable ou économiser de l'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) sont autorisés sous réserve d'être intégrés en toiture, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de ceux-ci dans le cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II a) Volumétrie du présent règlement.

e) Les éoliennes sont autorisées, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans le cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II a) Volumétrie du présent règlement. Elles doivent être situées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives* et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques* afin de ne pas générer de nuisances sonores.

f) Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment en cas de toiture terrasse

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B :

- Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

- Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

- Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

- Les plantations des aires de stationnement devront participer à atténuer l'effet de partage de l'espace.

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

Toutefois :

1) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B :

Règles quantitatives			
Destinations /sous Destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux roues non motorisés	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 place par Logement et 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, intégrées au volume bâti ou sur la parcelle	Pour les immeubles d'habitation et les opérations à partir de 3000m ² de surface de plancher 1 place par logement	
Logement du type Logements Locatifs Sociaux	1 place par logement intégrée au volume bâti ou sur la parcelle		
Artisanat et de commerces de détails	1 place pour 25 m ² de surface de plancher à destination commerciale, réduit 1 place pour 60m ² de surface d'exposition pour les commerces	Clientèle	10% de la Capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Restauration	1 place pour 15 m ² de surface de plancher		1 place pour 10 chambres
Hébergement notamment hôtelier et touristique	0,5 place par chambre		
Bâtiment accueillant un service public	1 place pour 50 m ² de surface de plancher	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les hôpitaux et cliniques : 1 place pour 2 lits. Pour le reste : 1 place pour 50 m ²	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément
Equipements sportifs	Le nombre de places sera proportionnel aux capacités d'accueil à raison d'1 place pour trois personnes. Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public correspondant au nombre de places exigées se trouve dans un rayon de 100 m de l'établissement.	3 emplacements minimum	
Salles de réunion et établissements culturels tels que les centres de congrès et d'exposition, salles d'art et de spectacles, cinéma			

2) Dans le sous-secteur UE2B :

Règles quantitatives			
Destinations /sous Destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux roues non motorisés	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 place par Logement et 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, intégrées au volume bâti ou sur la parcelle	Pour les immeubles d'habitation et les opérations à partir de 3000m ² de surface de plancher 1 place par logement	
Logement du type Logements Locatifs Sociaux	1 place par logement intégrée au volume bâti ou sur la parcelle		
Artisanat et de commerces de détails	1 place pour 25 m ² de surface de plancher à destination commerciale, réduit à 1 place pour 60m ² de surface d'exposition pour les commerces	Clientèle	10% de la Capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Restauration	1 place pour 15 m ² de surface de plancher		
Hébergement notamment hôtelier et touristique	0,5 place par chambre		1 place pour 10 chambres
Bâtiment accueillant un service public	1 place pour 50 m ² de surface de plancher	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les hôpitaux et cliniques : 1 place pour 2 lits. Pour le reste : 1 place pour 50 m ²	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément

En outre, l'utilisation de revêtements perméables et bio sourcés pour la construction des aires de stationnement sont conseillés lorsque ceux-ci sont adaptés aux besoins et qu'ils peuvent se substituer à un revêtement imperméable. A défaut, les aires de stationnement devront intégrer des dispositifs pour la gestion des eaux de pluie et de ruissellement.

3) Dans le sous-secteur UEnz-1 :

a) Nonobstant les dispositions communes, le nombre de places de stationnement minimum imposé pour les véhicules motorisés est :

b) Pour la sous-destination de construction « Entrepôt » :

- Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface d'entrepôt ou d'atelier pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'atelier.

c) Pour la sous-destination de construction « Artisanat et commerce de détail » :

- Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal - **D**éplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONES UV



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UV

Les zones **UV** délimitées sur le document graphique du règlement, correspondent aux secteurs urbains verts dont la fonction écologique, la qualité paysagère et l'intérêt patrimonial ou la vocation récréative ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur. Elle comprend les parcs, jardins, espaces verts consacrés à la détente, aux sports et loisirs.

Elles comprennent :

La zone **UV1** regroupe les espaces verts urbains à préserver, à vocation récréative et environnementale. Elle comprend elle-même plusieurs sous-secteurs particuliers à savoir :

- **Le sous-secteur UV1a** à Saint-Estève restreignant ou autorisant certaines sous-destinations de constructions, avec certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UV1b** à Torreilles autorisant certaines sous-destinations supplémentaires de constructions.

La zone **UV2** correspond à la zone du « Le Calvaire » situé à Vingrau.

La zone **UV3** correspond au parc Clairfont situé à Toulouges.

La zone **UVz** regroupe les espaces verts urbains aménagés situés dans un périmètre de ZAC.

Les zones UV sont délimitées sur le document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

Sont précisées dans le tableau suivant :

Les constructions ou affectations des sols qui sont admises sous conditions (■), ou interdites (■).

Ne sont admis dans la zone que les usages et affectations des sols, les destinations ou sous-destinations des constructions et les types d'activités, soumis à conditions particulières, listés dans le tableau ci-dessous.

Toutes autres utilisations des sols figurant ou non dans le tableau ci-dessous, se trouvent ainsi interdites. Les conditions ainsi définies pour admettre certaines utilisations des sols sont précisées à la suite du tableau ci-dessous.

Constructions		Zones UV					
		UV1	Sous-secteur UV1a	Sous-secteur UV1b	UV2	UV3	UVz
Habitation	Logement	■	■	■	■	■	■
	Hébergement	■	■	■	■	■	■
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	■	■	■	■	■	■
	Restauration	■	■	■	■	■	■
	Commerce de gros	■	■	■	■	■	■
	Activité de service avec accueil clientèle	■	■	■	■	■	■
	Hôtels	■	■	■	■	■	■
	Autres hébergement touristique	■	■	■	■	■	■
	Cinéma	■	■	■	■	■	■
		■	■	■	■	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	■	■	■	■	■	■
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■	■	■	■

	Equipements sportifs						
	Salles d'art et de spectacles						
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Autres utilisations des sols							
Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes							
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs							
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières							
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements							

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement :

Dans la zone UV3 : les logements de fonction sont admis seulement dans le bâti existant.

Les reconstructions et extensions de constructions existantes, sont admises à condition de ne pas changer la destination et de ne pas dépasser 20% de la surface bâtie existante. Les rénovations, modernisations de constructions existantes et les interventions visant à améliorer l'accès, la desserte, la sécurité ou la fonctionnalité du site sont admis.

Dans le sous-secteur UV1a : l'aménagement, la rénovation, les annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation est admis.

- Restauration :

Dans les zones UV1, UV3 et UVz et le sous-secteur UV1b : les installations légères de restauration sont admises sous réserve qu'elles soient démontables et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

- Autres hébergements touristiques :

Dans la zone UV3 : les hébergements touristiques autre que les hôtels sont admis seulement dans le bâti existant.

- Equipement d'intérêt collectif et services publics :

Dans l'ensemble des zones UV hormis la zone UV2 : les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, visées dans le tableau ci-dessus, sont autorisées à condition d'être liées au caractère de la zone, de limiter l'imperméabilisation du sol et d'assurer une bonne intégration paysagère du projet dans le milieu environnant.

Sont compris notamment à ce titre les équipements publics de loisirs et de détente, les aires de jeux sportives ludiques de convivialité, les installations et constructions démontables liées aux activités de tourisme et de loisirs, les installations techniques, les aménagements y compris pour le stationnement et les locaux liés au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans le secteur, sont admis.

Dans la zone UV2 : les installations techniques, les aménagements liés au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, installations et ouvrages situés dans le secteur, sont admis.

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Dans le sous-secteur UV1a : les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère de la zone.

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

Dans les sous-secteurs UV1a et UV1b : les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère de la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Dans l'ensemble de la zone UV1 : les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leur réalisation est liée aux constructions admises ou existantes dans le secteur ou à des opérations :

- de réaménagement d'infrastructure routière existante,
- d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public,
- d'aménagement de « jardins familiaux » notamment pour l'installation d'abris jardins pour le stockage de matériel et de faible dimension,
- ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
- ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

Dans les zones UV2, UV3 et UVz : les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leur réalisation est liée aux constructions admises ou existantes dans le secteur ou à des opérations :

- d'infrastructure routière, modes doux, de réseau, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public
- ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
- ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 m de la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

b) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

- Dans le sous-secteur UV1a :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs :
Non réglementé.

b) Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 m de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $L = H / 2 \geq 4m$.

Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée, lorsqu'il existe sur les terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'insère de manière cohérente avec son environnement.

b) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

- Dans le sous-secteur UV1a :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs :
Non réglementé.

- Pour les constructions annexes :

- Les constructions annexes indépendantes du bâtiment principal peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives, dans la limite de 30 m² et à condition de ne pas excéder 8 m de longueur sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 2 m de celle-ci.

- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » non closes peuvent s'implanter sur les limites séparatives sans qu'il ne soit imposé le caractère disjoint/indépendant du bâtiment principal, à condition de respecter une hauteur maximale de 2.5m, une superficie maximale de 30m².

- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles par le choix des matériaux employés.

- Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

- Les terrasses construites avec une hauteur d'au moins 30 cm, devront respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans le sous-secteur UV1a :
Non réglementé.

D) Emprise au sol

Voir dispositions communes

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

La hauteur des constructions doit respecter les règles de hauteur absolues définies ci-après.

1) Dispositions générales :**a) Hauteur absolue :**

La hauteur maximale absolue des constructions est de 8 mètres sauf hauteurs maximales particulières des constructions indiquées sur les périmètres définis sur le document graphique du règlement.

b) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.**2) Cas particuliers :**

- Dans le sous-secteur UV1a :

- La hauteur de toute construction, aménagement ou installation, ne peut excéder 8 m. Dans les zones à risque d'inondation, la hauteur absolue est portée à 9 m pour tenir compte des contraintes du PPRNP. Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

- La hauteur des constructions annexes des garages, des carports et des pergolas ne doit pas dépasser 3,50 m.

- La hauteur des abris recouvrant les piscines ne peut excéder 2 m.

- La hauteur de plancher devra être à 20 cm minimum au-dessus de la bordure haute du trottoir sauf pour les constructions en zone inondable, où les dispositions du PPRNP prévalent.

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs :
Non réglementé.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries**

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans le sous-secteur UV1a :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs :
Non réglementé.

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans le sous-secteur UV1a :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment. Elles sont admises en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m².

Les couvertures pentées doivent respecter une pente de 25 à 35%. Dans le cas de dispositifs destinés à la production d'énergies renouvelables ou à l'économie d'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) leur installation devra être soit intégrée à la toiture, soit être en surimposition de la toiture. Ces dispositifs seront acceptés à condition qu'ils assurent et qu'ils respectent l'harmonie architecturale du cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au « Chapitre II a) Volumétrie » du présent règlement.

Les couvertures pentées sont en tuiles canal ou similaire. Leur couleur s'inscrit en cohérence avec la teinte dominante dans la rue ou le quartier (rouge, ocre ou flammée).

Dans le cas des constructions annexes, des garages, des carports et des pergolas, le pourcentage de pente de la toiture doit se situer entre 15% et 35%. Dans le cas d'une toiture terrasse, le pourcentage de pente devra se situer entre 1% et 5% afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et ne pas perdre en étanchéité.

Les saillies de toiture sont autorisées hors des prospectus jusqu'à 80 cm.

Les règles s'appliquant aux toitures et terrasses peuvent être adaptées à la marge pour permettre une meilleure intégration de la construction dans son environnement (préservation de vues sur un équipement, un bâti patrimonial, un espace paysager...).

C) Clôtures

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans l'ensemble des zones UV :

a) Les clôtures doivent être réalisées avec un traitement de qualité, et une bonne intégration dans le site environnant et de ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation. Dans tous les cas, les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

b) La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres et se doivent d'être perméables pour le passage de la petite faune (par exemple : maille large, passage au sol ...) et pour l'écoulement des eaux, et si possible végétales. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits hormis les murs en pierres sèches.

2) Dans le sous-secteur UV1a :

a) Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 20 cm surmonté d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,80 m maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique. Elles devront être végétalisées.

b) Les murs de clôture ou murs séparatifs ainsi que les murs pignons, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans le sous-secteur UV1a :

a) Les escaliers extérieurs apparents sont interdits, sauf dans l'un des cas suivants :

- Lorsqu'ils sont imposés par des services de sécurité,
- Si l'ensemble cage d'escalier externe est intégré au volume bâti,
- S'ils ne comportent que quelques marches maçonnées (5 maximum) non visibles depuis l'espace public.

b) Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable ou économiser de l'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) sont autorisés sous réserve d'être intégrés en toiture, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de ceux-ci dans le cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II a) Volumétrie du présent règlement.

c) Les éoliennes sont autorisées, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans le cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II a) Volumétrie du présent règlement. Elles doivent être situées à une distance minimale de 2 m de la façade* du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

d) Les machineries d'ascenseur devront être intégrées dans le volume bâti.

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans l'ensemble des zones UV :

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres de haute tige et être perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent, pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité, un revêtement spécifique.

2) Dans le sous-secteur UV1a :

Pour toute parcelle, une part de la surface doit être réservée à une surface de pleine terre qui doit atteindre minimum 40%.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

Le traitement des espaces libres doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie ainsi qu'au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

L'utilisation de revêtements perméables et bio sourcés pour la construction des aires de stationnement sont conseillés lorsque ceux-ci sont adaptés aux besoins et qu'ils peuvent se substituer à un revêtement imperméable. A défaut, les aires de stationnement devront intégrer des dispositifs pour la gestion des eaux de pluie et de ruissellement.

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

Toutefois, en ce qui concerne le nombre de places de stationnement :

- Dans le sous-secteur UV1a :

Règles quantitatives		
Destinations /sous-destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux-roues non motorisés
Logement	1 place par logement	Pour les immeubles d'habitations collectives et les opérations à partir de 3000 m ² de surface de plancher 1 place par logement.
Equipements sportifs	Le nombre de places sera proportionnel aux capacités d'accueil à raison d'1 place pour trois personnes. Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public correspondant au nombre de places exigées se trouve dans un rayon de 100 m de l'établissement.	3 emplacements minimum.
Salles de réunion et établissement culturels tels que les centres de congrès et d'exposition, salles d'art et de spectacles, cinéma		

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal
- **D**éplacements

- LIVRET 2 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur 1^{ère} Couronne
Zone 1AUH-2



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH-2

La zone **1AUH-2** recouvre différents secteurs de projets stratégiques (SPS) de développement urbain à vocation principale d'habitat.

Cette zone **1AUH-2** comprend elle-même un sous-secteur particulier à savoir :

- **Le sous-secteur 1AUH-2a** sur la commune de Le Soler qui correspond à un périmètre particulier restreignant certaines sous-destinations de constructions.

Elle comprend également un sous-secteur particulier :

- **Le sous-secteur 1AUH-2r** qui correspond à la zone dite « Les 4 Parcs » à Toulouges dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable et effective des travaux de mise hors d'eau du sous-secteur. Toute constructibilité est exclue tant que la réalisation de ces travaux n'est pas effectuée.

L'urbanisation dans cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Celles-ci doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au sein des périmètres sur lesquels elles s'appliquent.

Les conditions d'urbanisation dans cette zone sont régies pour l'essentiel par ces OAP.

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone,
- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies par territoire communal, au sein de différentes zones, en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit, afin de rendre compte des spécificités qui marquent la diversité des zones urbanisées du territoire,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- la délimitation des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

En outre :

- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du règlement,
- les périmètres de centralités urbaines de quartier dans lesquelles les surfaces de vente des commerces sont encadrées, sont délimités sur le plan de périmètres particuliers du document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement
- des périmètres de hauteur maximale particulière des constructions sont définis sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dont la première doit correspondre au moins à la moitié de la superficie du périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dans lequel elle se situe. Toutefois, des extensions et annexes de constructions existantes sont admises en dehors de telles opérations.

De plus, dans le cas du **sous-secteur 1AUH-2r**, les constructions sont interdites tant que les travaux de mise hors d'eau du sous-secteur n'ont pas été effectivement réalisés.

En outre :

Sont précisés dans le tableau suivant :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■).

Les constructions et autres utilisations des sols, qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans le tableau ci-dessous, sont admises dans la zone, qu'elles figurent dans le tableau (■), ou non.

Les conditions définies pour admettre certaines constructions et autres utilisations des sols sont précisées à la suite du tableau ci-dessous.

Constructions		Zone 1AUH-2	
		Dans le reste de la zone	Sous-secteur 1AUH-2a
Destinations	Sous-destinations		
Habitation	Logement	■	■
	Hébergement	■	■
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	■	■
	Restauration	■	■
	Commerce de gros	■	■
	Activités de services avec accueil clientèle	■	■
	Hôtels	■	■
	Autres hébergements touristiques	■	■
	Cinéma	■	■
		■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	■	■
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■

	Equipements sportifs		
	Salles d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Autres autorisations des sols			
Les terrains de camping, caravanning, le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules			
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs			
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition			
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières			
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements			

Les constructions d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'une extension ou d'un changement de destination à condition de respecter les autres règles et qu'elles ne compromettent pas le développement ultérieur de la zone, l'aspect et son caractère.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes applicables aux centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier.

- Entrepôts :

Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existants ou autorisées dans la zone, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux (sauf ponctuellement pour des bassins de rétention ou de stockage des eaux), et ne portent pas atteinte au caractère du site et des paysages.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

- a) L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 3 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées.
- b) Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- c) Par ailleurs des implantations différentes des constructions peuvent être imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

2) Cas particuliers :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) Pour les constructions annexes :

- dans le cas où la construction n'est pas édifiée à l'alignement actuel ou prévu de la voie ou de l'emprise publique, aucune annexe ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait de la construction par rapport à la voie,
- par ailleurs, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers ouverts au public dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1 mètre minimum de l'alignement actuel ou prévu.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

- a) Les constructions peuvent être réalisées soit en limite séparative, soit en respectant 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 ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

b) Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

c) Par ailleurs des implantations différentes des constructions peuvent être imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

2) Cas particuliers :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) Pour les constructions annexes :

- les autres constructions annexes peuvent s'implanter dans la bande de retrait de la construction principale ou sur les limites séparatives, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Non réglementé.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

Hauteur absolue :

Hauteur maximale des constructions : 16 mètres.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

C) Clôtures

Voir dispositions communes

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

En outre :

- Sur la commune de Cabestany :

Il doit être aménagé 1,2 places visiteur pour chaque logement créé.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Déplacements

- LIVRET 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur 1^{ère} Couronne Zone 1AUH-3



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH-3

La zone **1AUH-3** correspond à une zone à urbaniser recouvrant différents sites de développement urbain à vocation principale d'habitat.

Cette zone **1AUH-3** comprend elle-même plusieurs sous-secteurs particuliers à savoir :

- **Le sous-secteur 1AUH-3a** sur la commune de Pollestres restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières liées aux constructions,
- **Le sous-secteur 1AUH-3b** sur la commune de Saint-Estève restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières liées aux constructions.

L'urbanisation dans cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Celles-ci doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au sein des périmètres sur lesquels elles s'appliquent.

Les conditions d'urbanisation dans cette zone sont régies pour l'essentiel par ces OAP.

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone,
- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies par territoire communal, au sein de différentes zones, en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit, afin de rendre compte des spécificités qui marquent la diversité des zones urbanisées du territoire
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- la délimitation des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

En outre :

- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement
- Des périmètres de hauteur maximale particulière des constructions sont définis sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dont la première doit correspondre au moins à la moitié de la superficie du périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dans lequel elle se situe. Toutefois, des extensions et annexes de constructions existantes sont admises en dehors de telles opérations.

En outre :

Sont précisés dans le tableau suivant :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■).

Les constructions et autres utilisations des sols, qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans le tableau ci-dessous, sont admises dans la zone, qu'elles figurent dans le tableau (■), ou non dans l'ensemble de la zone.

Les conditions définies pour admettre certaines constructions et autres utilisations des sols sont précisées à la suite du tableau ci-dessous.

Constructions		Zone 1AUH-3		
Destinations	Sous-destinations	Dans le reste de la zone	Sous-secteur 1AUH-3a	Sous-secteur 1AUH-3b
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Equipement sportifs			
	Salles d'art et de spectacles			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Autres autorisations des sols				
Les terrains de camping, caravanning, le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules				
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs				
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition				
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières				
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements				

Les constructions d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'une extension ou d'un changement de destination à condition de respecter les autres règles et qu'elles ne compromettent pas le développement ultérieur de la zone, l'aspect et son caractère.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

1) Dans le sous-secteur 1AUH-3b :

- Logement et hébergement :

Les nouvelles constructions à destination d'habitation sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble du sous-secteur.

2) Dans le reste de la zone :

- Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes applicables aux centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier.

- Entrepôts :

Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existants ou autorisées dans la zone, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux (sauf ponctuellement pour des bassins de rétention ou de stockage des eaux), et ne portent pas atteinte au caractère du site et des paysages.

Toutefois, dans le sous-secteur 1AUH-3a : les sous-sols sont interdits.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

En outre :

- Sur la commune de Canohès :

Tout programme de construction de logement supérieur ou égal à 3 logements devra comporter un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 3 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées.

b) Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

c) Par ailleurs des implantations différentes des constructions peuvent être imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

2) Cas particuliers :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

b) Pour les constructions annexes :

- dans le cas où la construction n'est pas édifiée à l'alignement actuel ou prévu de la voie ou de l'emprise publique, aucune annexe ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait de la construction par rapport à la voie,
- par ailleurs, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers ouverts au publics dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1 mètre minimum de l'alignement actuel ou prévu.

c) Dans le sous-secteur 1AUH-3a :

L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées.

Toutefois :

- L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 4 mètres de l'alignement actuel ou prévu de la voie publique du Chemin de Toulouges.

- L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 3 mètres de l'alignement actuel ou prévu des espaces publics tels que les parkings, les espaces verts, le bassin de rétention et les cheminements piétons.

- L'implantation des constructions annexes indépendantes de la construction principale, à raison d'une seule par parcelle, d'une surface maximale de 10m², est admise en limite séparative arrière de la parcelle aboutissant sur l'emprise publique.

d) Dans le sous-secteur 1AUH-3b :

- L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées.

- L'implantation des constructions annexes indépendantes de la construction principale est interdite en alignement des voies et emprises publiques. Elles devront être implantées avec un recul minimal de 5 mètres et avoir une emprise maximale de 30 m².

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) Les constructions peuvent être réalisées soit en limite séparative, soit en respectant 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 ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

b) Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,

c) Par ailleurs des implantations différentes des constructions peuvent être imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

2) Cas particuliers :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

b) Pour les constructions annexes :

- les autres constructions annexes peuvent s'implanter dans la bande de retrait de la construction principale ou sur les limites séparatives, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

c) Dans le sous-secteur 1AUH-3a :

- L'implantation des constructions annexes indépendantes de la construction principale, à raison d'une seule par parcelle, d'une surface maximale de 10m², est admise en limite séparative arrière de la parcelle.

d) Dans le sous-secteur 1AUH-3b :

- Les constructions peuvent être réalisées soit en limite séparative, soit en respectant 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 ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois :

- Les constructions annexes indépendantes du bâtiment principal peuvent s'implanter :

- Soit sur les limites séparatives, dans la limite de 30 m² et à condition de ne pas excéder 8 m de longueur sur la limite séparative ;
- Soit à une distance minimale de 2 mètres de celle-ci.

- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » non closes peuvent s'implanter sur les limites séparatives sans qu'il ne soit imposé le caractère disjoint/indépendant du bâtiment principal, à condition de respecter une hauteur maximale de 2,5 mètres, une superficie maximale de 30m²,

- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles par le choix des matériaux employés.

- Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

- Les terrasses construites avec une hauteur d'au moins 30 cm, devront respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

En outre :

Dans le sous-secteur 1AUH-3b :

- Deux constructions non contigües, 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 mètres.

- Lorsque l'une des deux constructions est une annexe, la distance est réduite à 2 mètres ou à moins de 2 m si elles sont reliées entre elles architecturalement.

D) Emprise au sol

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur 1AUH-3a :

L'emprise imperméabilisée autorisée est de 50%.

2) Dans le sous-secteur 1AUH-3b :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 45% maximum de la superficie totale du terrain.

3) Dans le reste de la zone 1AUH-3 :

Non règlementé, sauf emprise au sol particulière définie sur le document graphique du règlement.

Pour rappel : des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) en vigueur. Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifique du PPRI.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans l'ensemble de la zone :**Hauteur absolue :**

La hauteur maximale absolue des constructions est 12 mètres, avec néanmoins la possibilité d'une hauteur à 16 mètres sous réserve de justifier de leur bonne insertion paysagère de la construction.

Toutefois :

2) Sur la commune de Villeneuve-de-la-Raho :

La hauteur maximale absolue des constructions est 12 mètres.

3) Dans le sous-secteur 1AUH-3b :**Hauteur absolue :**

- Les logements sous forme individuelle ne peuvent excéder 8,00 mètres de hauteur hors tout (R+1 maximum).
- Les logements sous forme collective ne peuvent excéder 12,50 mètres de hauteur hors tout (R+2 maximum).
- Les constructions annexes des habitations ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur hors tout. La hauteur des abris de piscines ne peut excéder 2 mètres.

Hauteur relative :

Le cas de bâtiments jointifs, la différence de hauteur entre ceux-ci ne peut n'excéder 3,5 m.

Hauteur de plancher :

La hauteur de plancher devra être à 20 cm minimum au-dessus de la bordure haute du trottoir sauf pour les constructions en zone inondable, où les dispositions du PPRNP prévalent. Pour les parcelles situées en zone non inondable et positionnées en second rideau, la référence prise en compte sera de 20 cm minimum au-dessus du terrain. Ces dispositions s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PPRNP.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur 1AUH-3a :

Toiture en pente :

- Elles seront réalisées en tuiles canal rouge-orangée, non panaché,
- Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 30 et 35%,
- Les toitures en verre partielles sont autorisées,
- Les édicules en toiture en pente sont strictement interdits à l'exception des souches de cheminées

Toiture terrasse :

- Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition que leur surface ne dépasse pas 40% calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti. Elles pourront être protégées par une couche de gravillons de teinte grise ou végétalisées. Si elles ne sont pas végétalisées, elles seront de teinte ocre clair obligatoire,
- Pour les constructions collectives (l'îlot), les toitures terrasses seront admises sur la totalité de la construction à condition que leur insertion dans l'environnement soit démontrée,
- Les toitures végétalisées sont fortement recommandées, surtout quand elles sont visibles depuis le logement,
- Les édicules en toiture terrasse sont strictement interdits à l'exception des souches de cheminée et de ventilation,
- Il est recommandé, pour les toitures terrasses pour les garages, de les couvrir par une toiture végétalisée.
- Le débord de toitures d'une profondeur de 0,40m maximum pourra être accepté en dehors de la masse constructible, s'il n'est pas soutenu par un poteau. La couleur sera identique à la couleur des menuiseries.
- Les chenaux : les chenaux sont obligatoires et leur couleur sera identique à la couleur des menuiseries ou celle de la façade, en harmonie avec le projet.

- Les souches de cheminées : elles seront d'expression contemporaine soigneusement intégrées à l'architecture des constructions.

2) Dans le sous-secteur 1AUH-3b :

- Les toitures devront être traitées avec soin de façon à ce qu'elles s'intègrent au paysage comme une cinquième façade.

- Les toitures pourront être réalisées :

- En toitures tuiles canal de teinte rose. Elles doivent respecter une pente de 25 à 33%. Elles seront composées obligatoirement de 2 ou 3 pentes, le faîtage principal devant être parallèle à la voirie. Les murs pignons en façade sur voirie sont interdits. Ces pentes peuvent être modifiées pour intégrer des éléments producteurs d'énergie sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue.

- En toitures terrasses qu'elles soient totales ou partielles. Elles devront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les acrotères seront réalisés avec soin pour éviter les coulures et salissures. Dans le cas d'insertion d'éléments producteurs d'énergie, la hauteur des acrotères sera dimensionnée pour masquer ces panneaux de la vue depuis les espaces publics périphériques. Dans le cas d'implantation de VMC, bloc de climatisation en toiture, ces équipements devront être placés le plus au centre possible de la construction et à 2 mètres minimum d'un acrotère.

- La mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïque devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes de la demande de permis de construire.

- Les débords de toiture sont obligatoires et devront faire 0,80 mètres minimum. Ils pourront être réalisés au-delà de la zone d'emprise constructible.

- Les corniches maçonneries, les génoises et les épis de faîtage sont interdits.

- Dans le cas des constructions annexes le pourcentage de pente pourra être réduit du fait de la hauteur absolue autorisée moindre.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur 1AUH-3a :

Le long des voies et des espaces publics, les clôtures seront constituées d'un muret de 0.80m enduit et d'un grillage de 1.00m à maille rectangulaire de couleur gris anthracite doublée d'une haie végétale dense, grimpante ou arbustive, obligatoire plantée par l'acquéreur.

Elles pourront être habillées par des lanières brises-vues en PVC de même couleur que celle de la clôture. A l'exception des clôtures des terrains d'assiette concernés par le PPRI, et qui seront obligatoirement des clôtures perméables à 80%.

L'accès au terrain d'assiette doit être composé d'un muret, enduit sur 2 faces de la même couleur que l'habitation, d'une hauteur maximale de 1.60m et peut être habillé de couvertines.

Les clôtures entre limites séparatives et entre lots privés seront libres. Elles pourront être édifiées en grillage (RAL gris anthracite, doublé de haies vives), soit avec un muret de 0.80m et un grillage, soit en mur plein enduit sur toutes les faces.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,80 mètre en bordure des voies publiques ou privées,
- 1,80 mètre sur limites séparatives, par rapport au terrain naturel de la parcelle.

Les clôtures des terrains d'assiette donnant sur espace public seront composées d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80m et enduit.

Les palissages bois et les voiles occultants sont interdits.

2) Dans le sous-secteur 1AUH-3b :

Les murs de clôture ou murs séparatifs ainsi que les murs pignons, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'une murette (hors zone inondable) surmontée d'un matériau à claire voie en PVC ou aluminium dont l'aspect et la couleur s'inscrivent en continuité de la façade et permettent une intégration harmonieuse au quartier/à la rue, pour une hauteur totale de 1,80 mètre maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique.
- Soit de murs pleins (hors zone inondable) d'une hauteur maximum d'1,80 mètre pris au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique. Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, toiles, filet, végétation synthétique, bois ou assimilés sont interdits sur les clôtures visibles depuis la voie publique.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur 1AUH-3a :

Constructions annexes :

Une seule construction annexe par parcelle est autorisée. Elle devra s'implanter dans la zone prévue à cet effet, dans la limite de 10m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 3 mètres ou 2.50 mètres si elle se situe en limite séparative.

Éléments paysagers :

- Pergola :

Les pergolas sont considérées comme des éléments paysagers. Elles seront supportées par 4 poteaux maximum. Elles seront en bois, en acier ou en alu, sans couverture fixe et totale. Les traverses de toiture seront aérées et pourront accueillir une tonnelle, un store ou un voile d'ombrage.

Leur emprise au sol ne dépassera pas 12m².

- Carport :

Les carports pourront être installés sur l'accès au lot (allée de garage). Ils devront être en PVC ou en alu, de couleur gris anthracite ou de la même couleur que les menuiseries existantes. Ils devront être de forme droite et pourront accueillir du photovoltaïque.

Energies renouvelables :

- Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques :

La mise en place de panneaux photovoltaïques est fortement recommandée pour les particuliers et obligatoire pour les constructions collectives.

La mise en place de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire ou les panneaux photovoltaïques devra être précisée sur le plan de masse, de façade et de coupe du projet. Leur intégration sera optimisée par leur incorporation sur une terrasse prévue à cet effet.

Cas de toiture en pente : elles devront suivre l'inclinaison de celle-ci (voir B) du II) au chapitre II) de façon à s'intégrer dans le volume bâti.

Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la voie publique, masqués par des acrotères d'au moins 40cm.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment est admis.

Climatiseurs :

Les groupes de climatisation appareils de type climatiseurs et autres, seront systématiquement équipés de protection sonore afin de limiter les nuisances liées au bruit.

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti ou déposés en pied de façade, à même le sol, et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quel que soit le côté ou le système de climatisation est installé.

Ils peuvent être positionnés dans les combles.

Ils sont interdits en saillie sur la façade et sur les toits terrasses.

Ils doivent être invisibles depuis la voie publique et positionnés à 3m minimum des limites séparatives.

2) Dans le sous-secteur 1AUH-3b :

a) Les opérations ou programmes de logements devront prévoir au moins un espace extérieur privatif par logement (balcon, loggia, terrasse accessible), dans une proportion équivalente à 20% minimum de la surface de plancher du logement.

b) Les escaliers extérieurs apparents sont interdits hormis dans les cas suivants :

- À condition d'avoir la cage d'escalier externe intégrée au volume bâti,
- S'ils ne comportent pas plus de 5 marches non visibles depuis l'espace public ou s'ils sont imposés par les services de sécurité.

c) Les machineries d'ascenseur devront être intégrées dans le volume bâti.

d) Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable ou économiser de l'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) sont autorisés sous réserve d'être intégrés en toiture ou en surimposition, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de ceux-ci dans le cadre bâti environnant.

e) Les éoliennes sont autorisées, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans le cadre bâti environnant. Elles doivent être situées à une distance minimale de 2 m de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

• Plantation, espaces libres

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

En outre :

1) Sur la commune de Baho :

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra prévoir deux places de stationnement non closes par logement sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les logements locatifs sociaux, 2 places devront être aménagées pour chaque type de logement.

Il devra également être réalisé une place visiteur pour chaque logement créé.

2) Dans le sous-secteur 1AUH-3a :

- Toute nouvelle construction à destination d'habitation individuelle devra prévoir une place de stationnement dans le volume bâti de minimum 15m² et 2 places de stationnement non closes et perméables d'une dimension minimale de 5m x 6m.

- Toute nouvelle construction à destination d'habitation collective de type logement social devra prévoir 1,5 place de stationnement par logement.

3) Sur la commune de Cabestany :

Il doit être aménagé 1,2 places visiteur pour chaque logement créé.

4) Dans le sous-secteur 1AUH-3b :

Règles quantitatives		
Destinations /sous-destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux-roues non motorisés
Logement	Construction présentant 1 unité de logement : - 2 places non closes Construction présentant plusieurs unités de logements : - 2 places par unité de logement Les opérations d'ensemble devront présenter 1 place visiteur par unité de logement créée Logements locatifs sociaux : - 1 place par logement	Pour les constructions présentant plusieurs unités de logements, 1 emplacement deux-roues par unité de logement

En outre :

L'utilisation de revêtements perméables et bio sourcés pour la construction des aires de stationnement sont conseillés lorsque ceux-ci sont adaptés aux besoins et qu'ils peuvent se substituer à un revêtement

imperméable. A défaut, les aires de stationnement devront intégrer des dispositifs pour la gestion des eaux de pluie et de ruissellement.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans le sous-secteur 1AUH-3a :

- La rétention à la parcelle sera assurée par la mise en place d'un volume de rétention qui pourra être mis en œuvre sous forme de puits secs, structure réservoir, noue, ou tout autre dispositif permettant de justifier du volume de stockage et d'infiltration.

- L'ensemble des eaux issues des surfaces imperméabilisées sur le terrain d'assiette devra être renvoyé vers ce dispositif pour y être infiltré jusqu'à saturation.

- Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales. L'installation doit être réalisée en souterrain.

- Afin de préserver la ressource en eau et participer à la démarche écocitoyenne par le biais d'actions écocitoyennes, la rétention d'eau de toiture pour l'arrosage est obligatoire.

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

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal - **D**éplacements

- LIVRET 2 - **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Secteur 1^{ère} Couronne
Zone 1AUz1 - ZAC « Olympeo »



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz1

La zone **1AUz1** recouvre la partie du périmètre de la ZAC Olympeo à Pollestres, qui à ce jour n'est pas encore urbanisée ou équipée. Cette ZAC fait partie des différents secteurs de projets stratégiques (SPS) de développement urbain à vocation principale d'habitat.

Cette zone ainsi définie, est délimitée sur le document graphique du règlement.

Cette zone **1AUz1** comprend elle-même sur certaines parties des sous-secteurs qui traduisent des spécificités concernant notamment les destinations des constructions et les formes urbaines, à savoir :

- **Le sous-secteur 1AUz1a**, principalement d'habitat intermédiaire,
- **Le sous-secteur 1AUz1b**, principalement d'habitat individuel,
- **Le sous-secteur 1AUz1c**, destiné aux équipements publics et collectifs, (ouvrages de rétention, équipement sportif, aire de stationnement...), aux bureaux, commerces et aux constructions à destination d'hébergement hôtelier (centre d'hébergement sportif...),
- **Le sous-secteur 1AUz1d**, sous-secteur destiné à des aménagements paysagers et de loisirs et à des espaces sportifs de plein air.

L'urbanisation dans cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au sein des périmètres sur lesquels elles s'appliquent.

Les conditions d'urbanisation dans cette zone sont régies pour l'essentiel par ces OAP.

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- les espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme,
- la délimitation des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

Enfin, compte tenu des spécificités de cette zone, les dispositions communes du livret 1 définies par le présent règlement ne s'y appliquent pas.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dont la première doit correspondre au moins à la moitié de la superficie du périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dans lequel elle se situe. Toutefois, des extensions et annexes de constructions existantes sont admises en dehors de telles opérations.

B) Occupations et utilisations du sol interdites :

1) Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites dans les sous-secteurs 1AUz1a, 1AUz1b, 1AUz1c et 1AUz1d :

- Les constructions de la sous-destination « industrie ».
- Les constructions de la destination « exploitation agricole et forestière ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hors cas mentionnés au C) suivant.
- Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés.
- Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes.
- Les décharges, dépôts de ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les aérogénérateurs (éoliennes), hors cas prévu au C) suivant.

2) Dans les sous-secteurs 1AUz1c et 1AUz1d, en plus des occupations et utilisations décrites ci- dessus, les constructions suivantes sont interdites :

- Les constructions de la destination « habitation ».
- Les constructions de la sous-destination « entrepôts ».

3) Dans les sous-secteurs 1AUz1d, en plus des occupations et utilisations décrites ci-dessus, les constructions suivantes sont interdites :

Les constructions de la sous-destination « hôtels », « autres hébergements touristiques », « bureau » et « artisanat et commerce de détail ».

C) Occupations et utilisations des sols admises sous conditions :**1) Certaines occupations et utilisations des sols sont soumises aux conditions suivantes dans les sous-secteurs 1AUz1a, 1AUz1b, 1AUz1c et 1AUz1d :**

- 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.
- 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.
- Les aires de jeux et de loisirs, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger pour le voisinage
- Les affouillements et exhaussements de sol, liés à une opération de construction ou d'aménagement ou à la lutte contre les inondations ou de rétention hydraulique et de stockage des eaux de pluie.
- Les aérogénérateurs horizontaux (éoliennes horizontales) à la condition d'être invisibles depuis la rue et intégrés aux bâtiments.
- Les constructions, installations, aménagements et dépôts directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.
- Les constructions, installations et réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

2) Dans le sous-secteur 1AUz1c :

Les constructions de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics », les constructions de la sous-destination « équipement sportif », les constructions de la sous-destination « hôtels », « autres hébergements touristiques », les constructions de la sous-destination « bureau », les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».

3) Dans le sous-secteur 1AUz1d :

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux espaces paysagers, aux espaces de loisirs et sportifs de plein-air, aux ouvrages de stockage des eaux de pluie, et de rétention hydraulique sont autorisées.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Pour les programmes de logements des opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'un minimum de 25% de logements locatifs sociaux, dans les opérations publiques d'aménagement type ZAC, ce quota devra être respecté au niveau de la globalité de la zone et non opération par opération.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales :

Les constructions pourront être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, le retrait minimum doit être de 3 mètres.

2) Cas particuliers :

a) Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public :

- de 1 mètre quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 40 cm,
- de 3 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est comprise entre 40 cm et 1,50 mètre,
- de 4 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est supérieure à 1,50 mètre.

b) Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les bâtiments, les équipements et les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales :

S'il n'est pas implanté sur une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2) Cas particuliers :

a) Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives :

- de 1 mètre quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 40 cm,
- de 3 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est comprise entre 40 cm et 1,50 mètre,
- de 4 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est supérieure à 1,50 mètre.

b) Des conditions différentes peuvent être acceptées ainsi que pour les bâtiments, les équipements et les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) Dispositions générales :

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 mètres.

2) Cas particuliers :

- a) Cette distance peut être réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis ne comportant pas d'ouverture.
- b) Cette règle ne s'applique pas s'il s'agit de locaux non affectés à l'habitation (garage, buanderie, annexe...) dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

D) Emprise au sol

Non réglementé.

E) Hauteur

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voirie de desserte au droit de la construction (trottoir ou à défaut la chaussée) ou dans les autres cas à partir du niveau du sol existant avant travaux sous l'emprise de la construction à édifier jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus), et définie par un plan altimétrique détaillé.
- Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 m de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

a) Hauteur absolue :

- Dans le sous-secteur 1AUz1a :
 - La hauteur maximale autorisée est exprimée en mètres et en nombre de niveaux :
 - hauteur maximale totale de la construction : 13 mètres,
 - nombre maximum de niveaux de la construction : 2 niveaux + couronnement. Couronnement : les parties de construction situées dans le couronnement doivent être au minimum sur deux des façades en retrait de 2 mètres par rapport au nu général de la façade.
- Dans le sous-secteur 1AUz1b :
 - La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres.
- Dans le sous-secteur 1AUz1c :
 - La hauteur maximale autorisée est de 15 mètres.
- Dans le sous-secteur 1AUz1d :
 - La hauteur maximale autorisée est de 4 mètres.

b) Hauteur relative :

Non réglementé.

F) Volume

Les constructions nouvelles auront des volumes simples, facilement identifiables.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.
- De manière générale, 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, environnementaux...

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

1) Façades :

Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin. Les façades aveugles doivent être architecturées. Toutes les sous-faces dues à des surplombs (porches, avancées de toitures) devront être habillées. Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

a) Sont interdits :

- les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques...,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés...

b) Sont autorisés :

- les enduits et les briques de parement, les bardages en bois et les pierres. Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

2) Menuiseries :

Bois, métal, PVC avec un seul matériau par bâtiment et une seule couleur par bâtiment.

B) Toitures et terrasses

- Les toitures seront en pente recouvertes de tuiles canal de couleur rouge, et d'une inclinaison comprise entre 30 et 35 %.
- Les toitures terrasses sont autorisées à la condition d'intégrer un acrotère.
- Les toitures en verre partielles sont autorisées.

C) Clôtures

- La hauteur totale de la clôture ne pourra dépasser en aucun cas 1,60 m.
- Les portails et les portillons seront de même hauteur que les clôtures. Ils seront composés de matériaux en cohérence avec ceux de la clôture.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

1) Superstructure :

Les équipements de superstructures tels que les locaux d'ascenseurs, appareils de ventilation mécanique seront soit intégrés sous les toitures, soit regroupés en terrasse et habillés par des éléments en claire-voie formant des volumes simples. Les éléments de superstructure en saillie ne sont pas autorisés.

2) Murs de soutènement :

- Les constructions seront adaptées au terrain naturel et les murs de soutènement ne seront autorisés qu'en dernier recours.

- Dans ce cas, les murs de clôture doivent pouvoir être utilisés comme mur de soutènement. Il est obligatoire de les équiper de barbacanes. Ils doivent être adaptées à la topographie des lieux et par leur situation, leur dimension, ou leur aspect extérieur ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels ou urbains.

3) Énergie renouvelable et Performance énergétique :

- Les éléments producteurs d'énergies dites nouvelles doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue.

- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4) Enseignes :

Les enseignes sont intégrées aux volumes architecturaux.

5) Divers :

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. En tout état de cause l'emploi de matériaux hétéroclites, de récupération ou autres est absolument interdit.

- Les appareils de type climatiseur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quel que soit le côté où le système de climatisation est installé.

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

• Plantation, espaces libres

- Les espaces libres comprennent les espaces verts et liés au déplacement doux (piétons, cycles) y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places. Ces plantations pourront être réalisées en bosquet (regroupement).

- Les espaces non construits, hors ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés

à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.

- Les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront traités en espaces paysagers.
- Les espaces libres devront être perméables dans la mesure du possible afin d'optimiser la gestion des eaux pluviales.
- Les plantations seront choisies en prenant en compte les caractéristiques paysagères de l'environnement limitrophe et adaptées au climat méditerranéen.
- Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.
- Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123 -1 7° et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

IV) STATIONNEMENT

1) Stationnement des véhicules motorisés :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré à l'intérieur du secteur.
- Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite.
- Pour les établissements recevant du public, il doit être aménagé des places pour les personnes à mobilité réduite.
- Il est exigé pour :
 - les logements individuels : 2 places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative,
 - les logements collectifs : 1,5 place de stationnement par logement,
 - les hôtels : 1 place pour 80 m² de plancher hors œuvre nets avec minimum d'une place par chambre d'hôtel,
 - les équipements publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation,
 - commerces, bureaux, services : une place pour 60 m² de plancher hors œuvre nets,
 - les restaurants : une place pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- En application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2) Stationnement des véhicules deux-roues non motorisés :

- Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisés devra être aménagé :
 - pour les constructions à destination de l'habitat collectif de plus de 500 m². La surface totale de cet ou ces emplacement(s) ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher (SdP) de la construction, avec une surface minimum de 5 m²,
 - pour les constructions à usage d'activités, les équipements publics ou d'intérêt collectif. La surface totale de cet espace doit répondre à la nature des constructions projetées, leur fonction et leur localisation.

- Ces locaux doivent être aménagés de plain-pied, clos et couverts. Néanmoins, s'il est admis qu'une impossibilité technique ou des motifs d'architecture interdisent de respecter les dispositions ci-dessus, les locaux peuvent être aménagés au premier sous-sol à condition d'être indépendant et facilement accessibles.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Le nombre d'accès et leur insertion sur les voies publiques peuvent être limités ou être l'objet de conditions particulières dans l'intérêt de la sécurité.

B) Voirie

- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées viabilisées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et raccordées à des voies publiques ou privées aménagées.
- Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les voies nouvelles carrossables, en impasse, doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement.
- La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes.

B) Assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation de la collectivité compétente.
- Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

C) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux et agouilles ou dans le réseau collecteur. Leur écoulement ne peut en aucun cas être prévu sur des réseaux d'arrosage ou d'irrigation.
- Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

- Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Non réglementé.

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur 1^{ère} Couronne

Zone 1AUz2 - ZAC « Golfique »



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz2

La zone **1AUz2** recouvre la partie du périmètre de la ZAC Golfique à Villeneuve-de-la-Raho, qui à ce jour n'est pas encore urbanisée ou équipée. Cette ZAC fait partie des différents secteurs de projets stratégiques (SPS) de développement urbain à vocation principale d'habitat.

Cette zone ainsi définie, est délimitée sur le document graphique du règlement.

Cette zone **1AUz2** comprend elle-même sur certaines parties des sous-secteurs qui traduisent des spécificités concernant notamment les destinations des constructions et les formes urbaines, à savoir :

- **Le sous-secteur 1AUz2a**, correspondant à la première tranche,
- **Le sous-secteur 1AUz2b**, correspondant à la deuxième tranche, qui pourra être urbanisé lorsqu'au moins 75% de la première tranche sera réalisé.

L'urbanisation dans cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au sein des périmètres sur lesquels elles s'appliquent.

Les conditions d'urbanisation dans cette zone sont régies pour l'essentiel par ces OAP.

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- les espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme,
- la délimitation des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

Enfin, compte tenu des spécificités de cette zone les dispositions communes du livret 1 définies par le présent règlement ne s'y appliquent pas.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Le secteur 1AUz2b pourra être urbanisé lorsqu'au moins 75% de l'aménagement du secteur 1AUz2a sera réalisé. Son aménagement est également conditionné par la réalisation effective d'un parcours de golf de 18 trous.

Toutefois, des extensions et annexes de constructions existantes sont admises en dehors de telles opérations.

B) Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions de la sous-destination « industrie ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hors cas mentionnés au C) suivant.
- Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés.
- Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, au sens de l'article R.111-31 du Code de l'urbanisme.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.
- Dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, les demandes de défrichement sont irrecevables au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

C) Occupations et utilisations des sols admises sous conditions :

- Toute urbanisation sous réserve du respect des orientations d'aménagement et d'urbanisme définies sur la zone notamment en termes de mixité sociale, d'organisation et de traitement paysager.
- Toute construction ou installation nouvelle, notamment les équipements hôteliers et les établissements de restauration, sous réserve de la réalisation effective des équipements publics nécessaires à sa desserte directe.
- 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.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent

à une activité nécessaire au fonctionnement du quartier, telle que notamment, boulangeries, laveries, drogueries, dépôts de carburants, garages, stations- services...

- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

- Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout et qu'elles ne servent pas d'habitation.

- Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales :

- a) 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.
- b) Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2) Cas particuliers :

Une bande de 30,00 mètres depuis la berge du ravin des Estanyots est inconstructible pour l'habitat.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales :

- a) 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 ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- b) Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ladite opération et sa composition générale.

2) Cas particuliers :

Les constructions annexes peuvent être réalisées sur limites séparatives.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 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 mètres.
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (piscines, garages, barbecues, abris de jardin...).
- Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble.

D) Emprise au sol

Non réglementé

E) Hauteur

1) Dispositions générales :

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

a) Hauteur absolue :

La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 9.00 mètres (R+1 maximum), et celle des constructions collectives à usage d'habitation ne peut excéder 12.00 mètres (R+2 maximum, R+3 ponctuellement, sous réserve de justifier de leur bonne insertion paysagère). Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief tourmenté.

b) Hauteur relative :

Non réglementé.

2) Cas particuliers :

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

F) Volume

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

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- 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, 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.

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

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

1) Façades :

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

b) Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- les enduits de ciment seront finis en peinture minérale,
- les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté. Le projeté très fin est admis,
- la pierre et la brique locale devra s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

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

2) Ouvertures :

- Les ouvertures seront de formes géométriques simples. Elles peuvent être conçues au choix comme :
 - des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront à éviter au bénéfice de formes allongées horizontales ou verticales,
 - des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

3) Constructions annexes :

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

B) Toitures et terrasses

- Aucune forme de toiture n'est interdite.
- Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :
 - elles pourront être réalisées en tuile canal ou en tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge ou flammée. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%,
 - les toitures terrasses seront 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.
- D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée.

C) Clôtures

- Les clôtures sont soumises au respect du cahier des charges défini dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

1) Energies renouvelables :

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue vue précédemment.

2) Dispositions diverses :

- a) 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.
- b) Les groupes de climatisation en façade sont proscrits. Ils ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

3) Adaptations :

- a) Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions de la présente partie « II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » pourront faire l'objet d'adaptations.
- b) 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.

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

• Plantation, espaces libres

- Les opérations d'aménagements situées le long de voies constituant une entrée de village, notamment de la route départementale 39 et de la voie communale 7, devront proposer un traitement paysager adapté aux abords desdites voies.
- Les ouvrages de rétention nécessaires aux différentes opérations d'aménagements d'ensemble devront être réalisés, 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 cheminements doux à créer devront être accompagnés de plantations. Les espaces naturels remarquables identifiés sont à préserver et à renforcer.
- Les parcelles créées par le projet d'aménagement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface non construite.
- Une haie devra être plantée en limite de propriété, constituée de plantes d'essences végétales locales.
- Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Ces plantations devront être organisées selon un projet paysager adapté.

IV) STATIONNEMENT

- Pour les habitations, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logements.

Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

- 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 m² de salle de restaurant.

- Pour les hôtels-restaurants la norme la plus contraignante est retenue.

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

- 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 de l'opération envisagée.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) 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.

B) 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.
- Dans les zones inondables, les voies nouvelles et emprises publiques seront implantées en limitant au maximum les remblais.

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

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

B) Assainissement

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

C) 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.

D) Réseaux divers

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

E) Ordures ménagères et déchets assimilés

Les locaux rendus nécessaires par le stockage et la collecte des ordures ménagères devront être définis dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

F) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Déplacements

- LIVRET 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur 1^{ère} Couronne

Zone 1AUz3 - ZAC « Les Faichettes »



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz3

La zone **1AUz3** recouvre la partie du périmètre de la ZAC Les Faichettes à Peyrestortes, qui à ce jour n'est pas encore urbanisée ou équipée.

Cette zone ainsi définie, est délimitée sur le document graphique du règlement.

L'urbanisation dans cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au sein des périmètres sur lesquels elles s'appliquent.

Les conditions d'urbanisation dans cette zone sont régies pour l'essentiel par ces OAP.

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- la délimitation des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

Enfin, compte tenu des spécificités de cette zone les dispositions communes du livret 1 définies par le présent règlement ne s'y appliquent pas.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dont la première doit correspondre au moins à la moitié de la superficie du périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dans lequel elle se situe. Toutefois, des extensions et annexes de constructions existantes sont admises en dehors de telles opérations.

B) Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions de la sous-destination « industrie ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hors cas mentionnés au C) suivant.
- Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés.
- Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, au sens de l'article R.111-31 du Code de l'urbanisme.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.
- Les affouillements et exhaussements des sols, énoncés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme hors cas mentionnés au C) suivant.
- Les décharges, dépôts de ferrailles ou de véhicules désaffectés.

C) Occupations et utilisations des sols admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, de commerces, de bureaux, d'activités et d'équipements dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions devront respecter les principes fixés au schéma d'aménagement général intégré au rapport de présentation.
- L'ouverture à l'urbanisation est également conditionnée par l'aménagement d'une voie périmétrale de protection au sein d'une bande inconstructible minimale de 10 mètres de largeur. Cette bande sera constituée d'un fossé d'interception des eaux pluviales de 1,50 mètre d'emprise minimale, d'une voie d'entretien et de protection de 3 mètres d'emprise minimale, et d'un espace inconstructible de 6 mètres de large minimum tenu débroussaillé en permanence afin de prendre en compte le risque d'incendie (bois de Peyrestortes).

-
- Les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site. Dans ces cas, l'emprise des remblais sera réduite au strict minimum et la transparence hydraulique respectée.
 - Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, les travaux et installations destinés à améliorer le stockage ou l'écoulement des eaux ou à réduire le risque sous la condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
 - 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.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Tout programme de logement devra proposer un quota minimal de 23% affecté à des logements locatifs sociaux à répartir sur l'ensemble de la zone.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales :

- a) Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement de la limite d'emprise publique existante, modifiée ou à créer soit en observant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à celle-ci.
- b) Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures dans le cadre de l'opération d'ensemble, si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ladite opération, sa composition générale et l'implantation des constructions par rapport à l'ensoleillement.
- c) En cas de recul du bâtiment, les dépassements de toiture, auvents et autres dispositifs destinés à assurer la protection solaire du bâtiment ne sont pas comptabilisés pour le calcul des 3 mètres.

2) Cas particuliers :

- a) Les distances ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées au réseau d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.
- b) Les piscines sont admises à condition d'être implantées 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 2 mètres de celles-ci.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales :

Les constructions s'implanteront en limite ou en retrait de l'alignement.

- a) Si les constructions ne sont pas édifiées en limite séparative, 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 2 mètres.
- b) Toutefois, des conditions différentes sont acceptées pour les ouvrages techniques de service public, ainsi que les équipements collectifs d'intérêt général, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers.

2) Cas particuliers :

- a) Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.
- b) Les constructions annexes (abri de jardin, cuisine d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) sont admises en limite séparative à condition que celles-ci :
- soient intégrées à l'environnement,
 - que leur Surface Hors Œuvre Brute n'excède pas 30m²,
 - que les eaux pluviales récoltées en toiture ne soient pas rejetées sur les propriétés voisines,
 - que leur hauteur maximale à l'égout du toit n'excède pas 3 mètres,
 - et qu'elles ne servent pas d'habitation.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

D) Emprise au sol

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface du terrain objet du permis. Une zone de pleine terre (ou non imperméabilisée) au moins égale à 10% de la surface du terrain objet du permis devra être maintenue pour les terrains destinés à l'implantation de construction individuelle à usage d'habitation.

- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les bâtiments et équipements publics ou privés à usage collectifs.

E) Hauteur

1) Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et jusqu'à l'égout du toit du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

a) Hauteur absolue :

La hauteur maximale de toute construction ne pourra excéder (exception faite des équipements et ouvrages techniques) :

- 10 mètres et trois niveaux (R+2),
- et très ponctuellement 15 mètres et quatre niveaux (R+3 partiel),
- 3 mètres pour les constructions annexes.

Un léger dépassement est autorisé pour l'intégration des édicules techniques permettant de recueillir les énergies renouvelables à condition qu'ils soient intégrés dans le bâtiment.

b) Hauteur relative :

Non réglementé

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres mode d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

- Toutefois, afin d'améliorer la composition générale dans le site, des règles différentes, faisant appel notamment à une architecture contemporaine peuvent être acceptées si celles-ci sont justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

1) Façades :

a) Les revêtements de façades tels que les enduits devront être teintés dans la masse, et non peints.

b) Les matériaux non destinés à être employés en façades devront être complétés d'un traitement architectural particulier et approprié (ex : agglomérés de constructions, briques creuses, etc...). Les matériaux d'imitation (faux bois, fausses pierres, fausses briques) sont interdits.

c) Les couleurs, même vives sont autorisées, à condition qu'elles fassent l'objet d'une étude architecturale rapportée au quartier, pour en justifier le parti esthétique et l'intégration à l'environnement urbain et paysager.

2) Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures et les menuiseries doivent être disposées harmonieusement, sans disparité de traitement entre elles au sein d'un même bâtiment.

Les menuiseries devront être de préférence en bois et uniformes sur l'ensemble du bâtiment.

Les menuiseries en PVC ne seront tolérées que si peintes en gris.

3) Constructions annexes :

Les dispositions n°1 à 2 du présent article ainsi que celles concernant les toitures et terrasses ci-dessous s'appliquent.

B) Toitures et terrasses

- Dans le cas de traitement de la toiture par une couverture en tuile, la pente de toit doit être comprise entre 30 et 33%.

- Les toitures terrasses (accessibles ou non) et toiture végétalisées pouvant servir de dispositif de rétention des eaux pluviales sont autorisées.

C) Clôtures

- Les clôtures assurent la transition entre les espaces privés et publics et participent à la qualité du paysage urbain de l'opération d'aménagement d'ensemble. Une attention particulière devra être portée dans la conception et la réalisation des clôtures. Leur traitement devra faire l'objet de prescriptions précises dans le cadre de l'opération d'aménagement à travers une réflexion sur une organisation d'ensemble tenant

compte de leur localisation : sur emprises publiques le long des voies routières, des cheminements doux et sur les limites séparatives.

- Quel que soit le type de clôture déterminé, elles devront être doublées d'une haie végétale. Les essences végétales d'arbuste qui composeront cette haie devront être choisies parmi les essences locales nécessitant peu d'entretien et d'arrosage.

- Les clôtures ne devront pas porter atteinte au fonctionnement hydraulique des terrains et de leurs abords, notamment dans le sous-secteur 1AUz3c.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

1) Climatiseurs :

Sur les façades donnant sur les voies publiques, ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades, et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

2) Antennes, paraboles :

Les antennes et paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public proche existant ou à créer. Elles ne devront pas porter atteintes à la qualité paysagère du lieu. Elles devront être clairement indiquées sur chaque document graphique de chaque dossier de demande de permis de construire.

3) Souche de cheminées :

Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur un mur-pignon ou latéral. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

4) Energie renouvelable :

Les superstructures techniques destinées à la production d'énergie renouvelable (solaire comme éolienne) devront être soigneusement intégrées dans l'architecture générale de l'édifice.

5) Terrassements :

- Les terrassements devront être limités au maximum. On préférera une succession de terrasses étroites à la réalisation d'une plateforme unique.

- Dans le cas de terrain en pente de plus de 5%, il n'est pas autorisé de réaliser de terrasse ouverte (stationnement, cour...) de plus de 16 mètres de profondeur (10 mètres pour une maison individuelle) sauf si elle est recouverte intégralement par une construction.

- L'habillage de gabion sera recommandé pour les murs de soutènement.

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

- En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

- Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement véhicules légers (sauf dans le cas de dalles).

- Ces plantations devront faire appel aux essences locales.

IV) STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Toutefois, dans le cadre d'une opération d'ensemble, ils pourront être aménagés différemment, et partiellement répartis sur des aires publiques pour garantir la cohérence du schéma d'ensemble.

- Il doit être aménagé :

- pour les constructions individuelles à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement,
- pour les constructions collectives à usage d'habitation, au moins une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de logements locatifs sociaux au moins une place de stationnement (Art. R.111-6 du Code de l'Urbanisme) par logement,
- pour les entreprises commerciales, les professions libérales, les bureaux et les services une place de stationnement pour 75m² de surface de plancher,
- pour les hôtels, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 2 chambres. Pour les établissements de restauration (bars et restaurants), il doit être aménagé au moins deux places de stationnement auxquelles s'ajoutent un nombre de places correspondant à 20% de la capacité d'accueil de l'établissement.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

- 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 dans les conditions fixées en application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès doivent satisfaire des règles minimales de desserte, notamment pour la sécurité, la défense contre l'incendie et la protection civile.
- 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 possibles des carrefours existants, des virages, et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 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.

B) Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi que des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la mixité des usages qu'elles supportées aux opérations qu'elles doivent desservir. La chaussée circulante peut accueillir sur un seul et même espace l'ensemble des flux de déplacements (motorisés et circulations douces), à condition que son profil et son traitement soient adaptés.
- Les voies de plus de 20 mètres se terminant en impasse devront être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Toute voie en impasse pour les voitures sera obligatoirement perméable pour les piétons.

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

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

B) Assainissement

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

- 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 de la collectivité propriétaire 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.

C) Eaux pluviales

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

- Des dispositifs de rétention et/ou de récupération des eaux pluviales peuvent être aménagés à l'intérieur des parcelles privées (dont systèmes en toiture, cuves de récupération des eaux pluviales enterrées...). Ils sont à la charge du propriétaire et qui doit réaliser les aménagements adaptés à l'opération et au terrain.

En effet, dans le cadre de l'opération, des ouvrages pourront être réalisés sur des parcelles privées afin de permettre de la rétention en complément des ouvrages collectifs réalisés à cet effet.

Dès lors, le dimensionnement et les mesures compensatoires retenues devront obligatoirement être intégrés au dossier de demande d'autorisation d'urbanisme pour contrôle par l'administration et les services concernés du respect de la réglementation.

Les règles de calcul suivantes devront être respectées :

- surface imperméabilisée > 400m² : volume à retenir 100l/m²,
- surface imperméabilisée < 250m² : volume à retenir 50l/m²,
- maison individuelle : 3m³/maison.

Par ailleurs, le débit de fuite autorisé avant un raccordement au réseau public ne devra pas être supérieur à 7l/s (avec néanmoins un diamètre minimal de tuyau de 2 centimètres).

D) Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

E) Ordures ménagères et déchets assimilés

Non réglementé.

F) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur 1^{ère} Couronne
Zone 1AUz4 - ZAC « Mas Gaffard »



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz4

La zone **1AUz4** recouvre la partie du périmètre de la ZAC du Mas Gaffard à Canohès, qui à ce jour n'est pas encore urbanisée ou équipée. Cette ZAC fait partie des différents secteurs de projets stratégiques (SPS) de développement urbain à vocation principale d'habitat.

Cette zone ainsi définie, est délimitée sur le document graphique du règlement.

L'urbanisation dans cette zone doit être réalisée sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble. Celle-ci doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au sein du périmètre sur lequel elle s'applique.

Les conditions d'urbanisation dans cette zone sont régies pour l'essentiel par ces OAP.

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- la délimitation des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

En outre :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

Enfin, compte tenu des spécificités de cette zone les dispositions communes du livret 1 définies par le présent règlement ne s'y appliquent pas.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

L'urbanisation dans cette zone doit être réalisée sous forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble couvrant l'ensemble de la zone. Celle-ci doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au sein du périmètre sur lequel elle s'applique. Toutefois, des extensions et annexes de constructions existantes sont admises en dehors de telles opérations.

La zone 1AUz4 sera destinée à recevoir une urbanisation mixte à dominante d'habitat, et comprenant des équipements publics ou privés à usage collectif (sportifs, de loisirs, culturels, socioculturels...) ainsi que des commerces, activités libérales ou de services nécessaires au développement de la zone.

B) Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions de la sous-destination « industrie ».
- Les constructions de la destination « exploitation agricole et forestière ».
- Les installations classées pour la protection de l'environnement hors cas mentionnés au C) suivant.
- Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés.
- Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, au sens de l'article R.111-31 du Code de l'urbanisme.
- Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à destination d'entrepôts accessoires aux locaux commerciaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.
- Les constructions à destination d'artisanat provoquant des nuisances avec les résidences voisines.
- Les décharges, dépôts de ferrailles ou de véhicules désaffectés.
- Les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordure.

C) Occupations et utilisations des sols admises sous conditions :

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises.

-
- 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 de leur installation.
 - L'implantation des relais de téléphonie mobile.
 - Les voies nouvelles de desserte.
 - Les activités libérales et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
 - Les commerces sous réserve qu'ils n'apportent aucune nuisance manifeste pour le voisinage.
 - Les garages.
 - Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, les travaux et installations destinés à améliorer le stockage ou l'écoulement des eaux ou à réduire le risque sous la condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

Par unité foncière, sont autorisés sous réserve de respecter les définitions précisées dans le lexique du règlement :

- une annexe
- un local technique piscine
- un abri voiture / carport

Au sens du présent règlement, il est rappelé :

- Que les annexes présentent une surface maximale de 15.00 mètres carrés et une hauteur maximale de 3.00m
- Que les abris voiture/carports sont considérés comme des extensions. A ce titre ils doivent respecter l'ensemble des règles de gabarit s'imposant aux constructions principales.

L'urbanisation de la zone 1AUz4 est conditionnée par la réalisation de systèmes de rétention.

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

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Tout programme de logement supérieur ou égal à 3 logements devra comporter un minimum de 32 % de logements locatifs sociaux.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales :

a) Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies et pistes cyclables, publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

b) Des conditions différentes peuvent également être acceptées en fonction du projet :

- le long des voies intérieures, lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements, lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation et dans le cas où des réalignements de façade feraient l'objet d'un arrêté municipal d'alignement,
- dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble afin d'améliorer l'intégration dans le site de la dite opération et sa composition générale.

c) Les bords francs des piscines doivent être édifiés 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 1 mètre.

d) Des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

2) Cas particuliers :

a) Dispositions particulières aux éléments du paysage :

- Le canal de Perpignan :

Les constructions, les clôtures et tout aménagement ou équipement doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport au bas du talus du cana.

- Les canaux et ruisseaux :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux berges des canaux et ruisseaux.

- Les agouilles :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux berges des agouilles.

- Ripisylves :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement de la ripisylve au moins égal à 5 mètres.

- Cheminements doux :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux abords des cheminements doux.

b) Pour les constructions annexes :

Les abris voiture/carports sont considérés comme des extensions. A ce titre ils doivent respecter l'ensemble les règles d'implantation s'imposant aux constructions principales.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales :

a) Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de 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 ($L=H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

b) Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble afin d'améliorer l'intégration dans le site de ladite opération et sa composition générale.

2) Cas particuliers :

a) Des bâtiments jointifs peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

b) Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations, de lotissements ainsi que dans le cas de parcelles où la largeur est inférieure à 10 mètres.

c) Les annexes, abris de jardins, abris pour le bois et pergolas d'une surface maximale de 15m² peuvent être implantées en limite séparative sous réserve de ne pas excéder 5 mètres de long en limites séparatives.

- Si les constructions annexes ne sont pas édifiées en limites séparatives, celles-ci ne pourront être édifiées à moins de 3 mètres de cette limite.
- Les pergolas ne sont pas soumises aux règles d'implantation précédentes.

d) Les bords francs piscines doivent être édifiés à 1 mètre minimum des limites séparatives.

e) Les abris voiture/carports sont considérés comme des extensions. A ce titre ils doivent respecter l'ensemble les règles d'implantation s'imposant aux constructions principales.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1) Dispositions générales :

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 mètres.

2) Cas particuliers :

a) Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments. Cette distance ne peut jamais être inférieure à 4,00 mètres, à l'exception des bâtiments en vis à vis pourvus d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation, pour lesquels elle ne pourra être inférieure à 2 mètres.

b) Des conditions différentes pourront être admises dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.

D) Emprise au sol

Non réglementé.

E) Hauteur

1) Dispositions générales :

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 mètres.

a) Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des logements collectifs et logements locatifs sociaux (sans toutefois pouvoir excéder 11.5 mètres : R + 2).

Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services instructeurs consultés dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur est alors limitée à celle du bâtiment existant.

b) Hauteur relative :

Non réglementé.

2) Cas particuliers :

La hauteur des annexes est limitée à 3.00 mètres. Cette hauteur est limitée à 2.00 mètres pour les locaux techniques de piscines.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le style architectural environnant.

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

1) Formes

a) Fenêtres de toits :

Les fenêtres de toit sont autorisées mais dans la limite d'une seule par pan de toiture. Elles seront encastrées dans la couverture et non en saillie. Chaque fenêtre de toit ne pourra représenter plus d'un tiers de la longueur du toit.

b) Vérandas :

Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnement.

2) Matériaux

a) Façades :

Les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes et de rejointoiement des maçonneries existantes, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres.

Toutes les façades d'une même continuation doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.

Les matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents. Les arêtes des murs pleins doivent être couronnées par des faîtières ou chaperons en brique rouge, caïroux ou tuiles canal.

Les imitations de matériaux (appareillages de fausses pierres, faux bois etc...) pour le placage, pour le bardage, pour la vêtue, ainsi que les bacs aciers, les peintures et les dessins, sont interdits sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures.

b) Vérandas :

Les matériaux utilisés doivent s'harmoniser à ceux de la construction. Dans le cas où la véranda est en structure intégralement vitrée, elle doit s'intégrer aux menuiseries de la maison.

Dans le cas où la véranda est composée de plein maçonneries et de baies vitrées, elle doit s'intégrer aux façades et menuiseries de la maison tel que le stipule le règlement de la zone. Le bois est proscrit au bénéfice de l'aluminium. Les caissons des volets rouleaux doivent être encastrés dans le bâti ou disposés à l'intérieur de la structure.

3) Couleurs

Les couleurs feront l'objet d'une étude spécifique dans le contexte bâti ou paysager permettant de les justifier.

Pour les menuiseries, ouvertures, volets, façades, ferronneries : le blanc cru, couleurs primaires et criardes sont interdits. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

Pour les menuiseries, ouvertures, volets, façades, ferronneries : le blanc cru, couleurs primaires et criardes sont interdits. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

Les toitures terrasses devront être de teinte rouge ou grise. L'aluminium brillant et le vert sont interdits.

B) Toitures et terrasses

Les toitures suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles de 30 à 33%. Pour les constructions annexes, la pente pourra être ramenée à 20 %.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent pas plus de 30% de la surface couverte.

Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites exceptées pour les annexes à la construction.

Pour les immeubles collectifs présentant au moins deux étages (R + 2) les toitures terrasses sur l'intégralité du bâtiment sont autorisées.

Les toitures terrasses ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau.

Elles pourront être réalisées en tuile canal ou mécaniques de dimensions d'onde similaire de teinte naturelle rouge.

Elles pourront être recouvertes de gravillons de teinte rouge, grise ou être végétalisées. L'aluminium brillant est interdit.

C) Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de la délibération prise en conseil municipal. La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées et sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre. Les dispositifs végétaux sont admis dans la limite de 1,80 mètre de haut.

Les clôtures maçonnées devront s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Dans tous les cas et afin d'éviter l'effet de masse de murs pleins, il conviendra d'en rompre la monotonie: mur en retrait, redans, alternance de hauteur....

Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, utilisant les mêmes matériaux de maçonneries.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents. Les arêtes des murs pleins doivent être couronnés par des faîtières ou chaperons en brique rouge, caïroux ou tuiles canal.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

1) Antennes et paraboles :

a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

2) Climatiseurs :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

3) Énergie renouvelable, HQE, Développement durable :

Les pentes de toits 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. Les panneaux solaires seront soit intégrés dans le pan de la toiture soit accolés à celle-ci. Dans tous les cas ils devront présenter une pente similaire à celle de la toiture.

4) Enseignes :

Les pentes de toits 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. Les panneaux solaires seront soit intégrés dans le pan de la toiture soit accolés à celle-ci. Dans tous les cas ils devront présenter une pente similaire à celle de la toiture.

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

- Les surfaces non construites, les espaces verts communs, les abords des bâtiments, les espaces piétonniers, et les aires de stationnement doivent être plantées d'essences végétales locales en harmonie avec le site concerné. Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble...

- La composition des espaces verts sera définie en accord avec la Mairie.

- La surface plantée ne peut être inférieure à 10 % de la parcelle. Les espaces libres de construction doivent être entretenus.

- Dans tous les cas, les chaussées ou abords des chaussées devront comporter des espaces aménagées pour les cheminements doux.

- Les pyracanthas et autres essences épineuses sont interdits en bordure de voirie et dans les espaces publics et recevant du public.

- Dispositions relatives aux éléments particuliers du paysage :

Cheminements doux :

- Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un sujet de même essence ou similaire locale le long du cheminement doux.

- Des conditions différentes pourront être autorisées pour des raisons d'ordre techniques notamment hydrauliques (ils devront en effet garantir le libre écoulement des eaux pluviales), de sécurité routière, de création d'accès, ou sanitaires.

IV) STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions réglementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

- Le stationnement devra, en toutes hypothèses, être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques.

- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (Art 151-33 du Code de l'urbanisme).

- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, le nombre de place de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires et à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et à sa localisation dans la commune.

- Il doit être réalisé une aire de stationnement réservée aux deux-roues matérialisée et signalée.

- Constructions à usage d'habitation individuelles et collective et opérations d'aménagement d'ensemble

- Pour les constructions à usage d'habitation il doit être réalisé au moins deux places de stationnement, en extérieur ou en garage, dans tous les cas sur la parcelle.

- Le Code de l'Urbanisme spécifie notamment qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- Pour les immeubles à usage d'habitation, il doit être aménagé un emplacement sécurisé pour les vélos d'une superficie de 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m².

- Le stationnement par logement et visiteur doit être aménagé à l'intérieur des parcelles ou à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.

- Pour les lotissements et groupes d'habitations, une place de stationnement visiteur pour une unité de logement doit être aménagée. Ces places de stationnement peuvent être regroupées en une ou plusieurs aires de stationnement collectif situées hors de l'emprise des voies de desserte.

- Pour les constructions à destination artisanales ou commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente, de services, d'atelier.

- Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher de bureaux.

- Pour les constructions commerciales, les bureaux et les services, il doit être réalisé un emplacement sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des deux voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait de l'alignement et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.
- Si les bâtiments projetés, publics ou privés, sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur leurs deux côtés latéraux. Les voies nouvelles spécifiées sur les orientations particulières d'aménagement de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes.

B) Voirie

- Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, 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 conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au code civil.
- La servitude de passage doit dans ce cas être aménagée de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des personnes utilisant cet accès et ne pouvant être inférieur à 4.5 mètres.
- Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur leurs deux côtés latéraux. Les voies nouvelles spécifiées sur les orientations particulières d'aménagement de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes.
- Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (raquette de retournement pour les voies en impasse) et d'assurer la continuité des circulations douces.
- Tout chemin privé nouvellement aménagé ou existant devra être entretenu et ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

- Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au maire.

B) Assainissement

- En référence à la zone délimitée, tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application du Code de la Santé Publique.
- Le rejet des eaux de piscines est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

C) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et dans les exutoires naturels.
- En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'en assurer l'entretien régulier pour un maintien d'état de fonctionnement.
- Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit. Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

D) Réseaux divers

- Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et télécom doivent être établis en souterrain.
- Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également.

E) Ordures ménagères et déchets assimilés

Non réglementé.

F) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal - **D**éplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONES 1AUE



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE

Les zones **1AUE** correspondent à une zone à urbaniser recouvrant différents sites de développement urbain à vocation principale d'activité économique. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Elles sont constituées des zones suivantes :

- **La zone 1AUE1** regroupe l'ensemble des constructions et activités de commerces et de services et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi que les équipements d'intérêts collectifs et services publics et les activités en lien avec les caves viticoles. Elle comporte notamment sur certaines parties, le sous-secteur suivant :
 - **Le sous-secteur 1AUE1A** qui interdit les constructions de la sous-destination « industrie »,

Elle comprend également un sous-secteur particulier :

- **Le sous-secteur 1AUE1r** qui correspond à la zone dite « Cap Roussillon » à Rivesaltes dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable et effective des travaux de mise hors d'eau du sous-secteur. Toute constructibilité est exclue tant que la réalisation de ces travaux n'est pas effectuée.
- **La zone 1AUE2** regroupe plus spécifiquement les activités de commerces et services.
- **La zone 1AUE3** regroupe plus spécifiquement les bureaux et les activités de services.
- **La zone 1AUE4r** qui correspond à la zone dite « Numérisud 2 » à Le Soler dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable et effective des travaux de mise hors d'eau du sous-secteur. Toute constructibilité est exclue tant que la réalisation de ces travaux n'est pas effectuée. Cette zone a vocation à recevoir plus spécifiquement des activités essentiellement dédiée aux activités numériques, digitales, culturelles et créatives (Industries Culturelles et Créatives) et à certaines activités de commerces et de services, de bureaux, professions libérales, équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **La zone 1AUEnz-2** correspond à la ZAC du Pôle Nautique de Canet-en-Roussillon. Elle comprend elle-même des sous-secteurs particuliers à savoir :
 - **Le Sous-secteur 1AUEnz-1** correspond à la ZAC du Pôle Nautique de Canet-en-Roussillon, restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction.

Les zones **1AUE** et leurs sous-secteurs sont délimités sur le document graphique du règlement.

L'urbanisation dans ces zones doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics. Celles-ci doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au sein des périmètres sur lesquels elles s'appliquent.

Les conditions d'urbanisation dans cette zone sont régies pour l'essentiel par ces OAP.

Certaines dispositions du règlement s'appliquent à toutes les zones 1AUE, y compris ses sous-secteurs. D'autres dispositions sont propres à certains sous-secteurs.

D'une manière générale :

- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- la délimitation des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme,
- l'implantation obligatoire des constructions,
- les espaces proches du rivage au sens de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, qui imposent une extension limitée de l'urbanisation.

En outre :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement,
- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

L'urbanisation de ces zones doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics. Toutefois, des extensions et annexes de constructions existantes sont admises en dehors de ces conditions.

De plus, dans les cas de la zone **1AUE4r** et du sous-secteur **1AUE1r** les constructions sont interdites tant que les travaux de mise hors d'eau de la zone ou du sous-secteur n'ont pas été effectivement réalisés.

En outre :

1) Pour l'ensemble des zones d'activité économique :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■) sont déterminées selon les zones, sous-secteurs identifiés dans les tableaux figurant au B) ci-après et délimités sur le document graphique du règlement.

Les constructions et autres utilisations des sols, qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans les tableaux figurant au B) ci-après, sont admises dans les zones, sous-secteurs et périmètres de vocations particulières qui les concernent, qu'elles figurent ou non dans les tableaux (■). Et ce, sauf pour la zone 1AUEnz ou dans lequel toutes autres utilisations des sols qui ne figurent pas comme admis ou admis sous conditions dans le tableau qui le concerne se trouvent interdites.

Les conditions définies pour admettre certaines constructions et autres utilisations des sols sont précisées au B) ci-après selon les zones, sous-secteurs et périmètres de vocations particulières identifiés.

2) Au titre des dispositions relatives à l'aménagement et la protection du littoral :

Aux dispositions ci-dessus, s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation est limitée.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessous sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Les dispositions suivantes s'appliquent sans préjudice des règles visées au 2) du A) précédent relatives à l'aménagement et la protection du littoral, applicables au territoire des communes visées à l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.

1) Dans la zone 1AUE1 :

Constructions		Zone 1AUE1	
		Sous-secteur 1AUE1A	Dans le reste de la zone
Destinations	Sous-destinations		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services avec accueil clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Equipements sportifs		
	Salles d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Autres utilisations des sols			
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes			
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs			
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules			
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition			

L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

2) Dans la zone 1AUE2 :

Constructions		Zone 1AUE2
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules		
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes.

- Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition:

Les extensions des constructions et installations existantes, seules sont admises.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

3) Dans la zone 1AUE3 :

Constructions		Zone 1AUE3
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules		
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Entrepôt :

Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

4) Dans la zone 1AUE4r :

Constructions		Zone 1AUE4r
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publique et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravaning, l'installation de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules		
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

- Entrepôt :

Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

6) Dans la zone 1AUEnz-2 :

Constructions		Zone 1AUEnz-2	
		Sous-secteur 1AUEnz-1	Dans le reste de la zone
Destinations	Sous-destinations		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services avec accueil clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Equipements sportifs		
	Salles d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Autres utilisations des sols			
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes			
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs			
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules			
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition			
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières			
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements			

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Dans le sous-secteur 1AUEnz-1 :

- Les affouillements, les carrières ou remblaiements nouveaux strictement nécessaires aux aménagements portuaires, aux travaux de protection hydrauliques, à la création de plates-formes et aux équipements publics, ainsi que ceux indispensables pour assurer les accès aux bâtiments.

Dans ces cas, les transparences hydrauliques devront être respectées.

- Les installations classées sous réserve qu'elles correspondent à une activité directement liée à la vocation de la zone.

- Pour les constructions autorisées, un local refuge devra être aménagé au-dessus de la côte + 1,00 mètre par rapport au terrain aménagé. Celui-ci sera accessible par l'intérieur du bâtiment, sa surface sera au moins égale à 0,50 m² par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge pourra être une simple terrasse, même non couverte, mais accessible dans les mêmes conditions.

- Pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

- Les équipements collectifs ne sont admis que s'ils sont strictement liés au fonctionnement de la zone.
- Les premiers planchers des locaux administratifs des constructions autorisées devront être situés au-dessus de la côte + 0,70 mètre, mesurés par rapport au terrain naturel.
- Pour les bâtiments publics existants, non liés aux activités maritimes et nautiques ou au fonctionnement de la zone, une extension limitée pourra être autorisée notamment lorsque les travaux concourent à améliorer la sécurité des biens et des personnes. La restructuration et la modernisation des bâtiments sans extension sont également autorisées.

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

- Les aménagements paysagers, les parcs de stationnement, les travaux et installations destinés à améliorer le stockage ou l'écoulement des eaux ou à réduire le risque sous la condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

- Dans le reste de la zone :

- Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol suivantes si elles respectent les conditions suivantes et à condition que les travaux liés à la protection hydraulique et à l'évacuation de chaque secteur soient effectivement réalisés, ou susceptibles d'être réalisés selon un échancier garantissant leur exécution avant la mise en service ou l'utilisation des dites occupations ou utilisations, notamment :

- En première phase : l'endiguement provisoire du Pilou, le curage des passes du port à – 3,5 mètres NGF, l'élargissement de la passe amont du port, le creusement du chenal du Gouffre, du bassin d'Honneur et le nivellement Nord, la réalisation d'un plan de secours des campings et de la zone,
- En seconde phase : le renforcement de la digue de la Têt dans le secteur des campings.

- Les occupations et utilisations du sol exigeant la proximité immédiate de l'eau et strictement liées aux activités maritimes et nautiques et au fonctionnement du secteur du pôle nautique de Canet-en-Roussillon.

○ Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes.

En outre : l'artisanat et le commerce de détail ne sont admis que s'ils sont en lien avec la vocation maritime et nautique de la zone.

○ Activités de services avec accueil clientèle :

Les activités de services avec accueil clientèle ne sont admises que si elles sont en lien avec la vocation maritime et nautique de la zone.

○ Les affouillements, les carrières ou remblaiements nouveaux strictement nécessaires aux aménagements portuaires, aux travaux de protection hydrauliques, à la création de plates-formes et aux équipements publics, ainsi que ceux indispensables pour assurer les accès aux bâtiments. Dans ces cas, les transparences hydrauliques devront être respectées.

○ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, sont admis à condition :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site qui a motivé l'identification au titre L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager lorsqu'ils présentent un tel enjeu,
- qu'ils s'intègrent bien au paysage,
- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune.

○ Les installations classées, sous réserve qu'elles correspondent à une activité directement liée à la vocation de la zone.

○ Pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

- Les équipements collectifs ne sont admis que s'ils sont strictement liés au fonctionnement de la zone,
- Pour les bâtiments publics existants, non liés aux activités maritimes et nautiques ou au fonctionnement de la zone, une extension limitée pourra être autorisée notamment lorsque les travaux concourent à améliorer la sécurité des biens et des personnes. La restructuration et la modernisation des bâtiments sans extension sont également autorisées.

○ Pour les locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

○ Les aménagements paysagers, les parcs de stationnement, les travaux et installations destinés à améliorer le stockage ou l'écoulement des eaux ou à réduire le risque sous la condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

○ Pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les occupations et utilisations du sol strictement liées aux activités maritimes et nautiques et au fonctionnement du secteur, y compris si ces activités n'exigent pas la proximité immédiate de l'eau.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

a) L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

b) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- dans le cas de voies et emprises publiques de faibles dimensions,
- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de projet d'ensemble,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

c) Par ailleurs des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

d) Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ou dans les espaces proches du rivage, délimités sur le document graphique du règlement, à 4 mètres.

b) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de projet d'ensemble.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

a) Dans le sous-secteur 1AUEnz-1 :

- Si les bâtiments ne sont pas édifiés en limite séparative, 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 4 mètres ($L \geq H/2$).
- Toutefois, une implantation différente peut être admise :
 - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural situé sur une parcelle contigüe,
 - lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot,
 - pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics.
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin, les deux bâtiments doivent être de hauteurs sensiblement égales ; à défaut, ils ne doivent pas présenter une différence de hauteur supérieure à 3,5 mètres. Cette disposition ne permet pas de déroger à la règle de hauteur maximale applicable.
- Pour les façades ne joignant pas les limites latérales ou arrières, des saillies de 0,50 mètre maximum pourront être acceptées en dehors de la masse constructible.

b) Dans l'ensemble de la zone :

Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

Des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

En outre

- Dans le sous-secteur 1AUEnz-1 :

Entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

D) Emprise au sol

Non réglementé

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :**a) Hauteur absolue :**

Hauteur maximale des constructions : 12 mètres.

Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) Hauteur relative :

Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

- Dans l'ensemble de la zone 1AUEnz-2 :

a) Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics, équipements de superstructures...) ne peut excéder hors tout 20 mètres.

- Toutefois, une adaptation mineure peut être admise pour les éléments techniques de production d'énergie renouvelable.

- Des règles moins contraignantes peuvent également être autorisées pour les équipements de superstructures tels que les châteaux d'eau, les ouvrages techniques publics, ou lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

b) Hauteur relative :

Non réglementé.

3) Dans les espaces proches du rivage :

La hauteur des constructions nouvelles doit respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le document graphique du règlement.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone 1AUEnz-2 :

a) Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect de la gamme des teintes locales respectant les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

b) Les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites, toutefois et ponctuellement, sur une surface inférieure à 15 % de la façade, elles pourront être utilisées.

c) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

d) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans l'ensemble des zones 1AUE :

Les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqués, panneaux ondulés ...) ou en tuiles canal ou tuiles grandes ondes.

2) Dans le sous-secteur 1AUEnz-1 :

Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.

Les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, toiles textiles, etc...) ou en tuiles canal ou tuiles grandes ondes.

Les protections des revêtements multi couches d'étanchéité ne devront pas rester à l'état brut ; les protections en aluminium sont interdites

C) Clôtures

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone 1AUEnz-2 :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres en bordure des voies publiques ou privées et sur limites séparatives.

Les matériaux de type grillage à maille non soudée, matériaux plastiques type coupe-vents, tôles ondulées, canisses sont interdits.

Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.

Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone 1AUEnz-2 :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone 1AUEnz-2 :

Les alignements d'arbres, bosquets, trame verte, milieux ouverts et essences spécifiques identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant sur le document graphique du règlement doivent être protégées.

Les alignements d'arbres, bosquets, trame verte, milieux ouverts et essences spécifiques à préserver, identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant sur le document graphique du règlement doivent être complétés notamment par des sujets de même essence (ou essences biologiquement compatibles) et par des haies vives double rang.

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

- Dans l'ensemble de la zone 1AUEnz-2 :

- Nonobstant les dispositions communes, le nombre de places de stationnement minimum imposé pour les véhicules motorisés est :

- Pour la sous-destination de construction « Entrepôt » :

- Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface d'entrepôt ou d'atelier pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'atelier,

- Pour la sous-destination de construction « Artisanat et commerce de détail » :

- Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail et d'activités de services.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal
- **D**éplacements

- LIVRET 2 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur 1^{ère} Couronne
Zone 1AUep



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUep

La zone **1AUep** recouvre différents secteurs à urbaniser devant intégrer spécifiquement un ensemble d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone **1AUep** comprend elle-même un sous-secteur qui traduit des spécificités, à savoir :

- **Le sous-secteur 1AUep1** qui correspond au centre pénitencier de Rivesaltes,
- **Le sous-secteur 1AUep2** qui correspond à l'extension de la gendarmerie de Rivesaltes.

L'urbanisation dans cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics. Celles-ci doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au sein des périmètres sur lesquels elles s'appliquent.

Les conditions d'urbanisation dans cette zone sont régies pour l'essentiel par ces OAP.

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- la délimitation des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

En outre :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement
- des périmètres de hauteur maximale particulière des constructions sont définis sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dans lequel elle se situe.

En outre :

Sont précisées dans le tableau suivant :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■).

Les constructions et autres utilisations des sols, qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans le tableau ci-dessous, sont admises dans la zone, qu'elles figurent dans le tableau (■), ou non pour l'ensemble de la zone 1AUep.

Les conditions ainsi définies pour admettre certaines utilisations des sols sont précisées à la suite du tableau ci-dessous.

Constructions		Zone 1AUep	
		Dans le reste de la zone	Sous-secteurs 1AUep1 et 1AUep2
Destinations	Sous-destinations		
Habitation	Logement	■	■
	Hébergement	■	■
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	■	■
	Restauration	■	■
	Commerce de gros	■	■
	Activités de services avec accueil clientèle	■	■
	Hôtels	■	■
	Autres hébergements touristiques	■	■
	Cinéma	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	■	■
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■
	Equipements sportifs	■	■
	Salles d'art et de spectacles	■	■

	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Autres autorisations des sols			
Les terrains de camping, caravanning, le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules			
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs			
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition			
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières			
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements			

Les constructions d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'une extension ou d'un changement de destination à condition de respecter les autres règles et qu'elles ne compromettent pas le développement ultérieur de la zone, l'aspect et son caractère.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Habitation :

Les constructions à destination d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des installations et la surveillance ou le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existants ou autorisées dans la zone, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux (sauf ponctuellement pour des bassins de rétention ou de stockage des eaux), et ne portent pas atteinte au caractère du site et des paysages.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

D) Emprise au sol

Non réglementé.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

Hauteur absolue:

Non réglementé.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures, menuiseries, toitures et terrasses

Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent assurer une bonne insertion paysagère dans le tissu urbain ou le milieu environnant.

C) Clôtures

1) Dans les sous-secteurs 1AUep1 et 1AUep2 :

Non réglementé.

2) Dans le reste de la zone 1AUep :

Voir dispositions communes

D) Equipements techniques et accessoires à la construction**1) Dans les sous-secteurs 1AUep1 et 1AUep2 :**

Non réglementé.

2) Dans le reste de la zone 1AUep :

Voir dispositions communes

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Plantation, espaces libres

1) Dans le sous-secteur 1AUep1 :

Les aires de stationnement doivent être accompagnées d'une végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéosurveillance. Les essences locales sont privilégiées.

2) Dans le reste de la zone 1AUep :

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT**1) Dans le sous-secteur 1AUep1 :**

Les stationnements doivent être assurés sur l'emprise de l'établissement pénitentiaire et sont adaptés à la nature de l'établissement et à ses besoins.

2) Dans le reste de la zone 1AUep :

Voir dispositions communes

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur 1^{ère} Couronne
Zone 2AUH



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

La zone **2AUH** correspond à une zone à urbaniser recouvrant différents sites de développement urbain à vocation principale d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi-D.

Cette zone ainsi définie, est délimitée sur le document graphique du règlement.

D'une manière générale :

- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,

En outre :

- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Utilisations des sols interdites :

Toute occupation ou utilisation du sol est interdites à l'exception de celles mentionnées au B) suivant.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

- L'extension des constructions liées à l'exploitation agricole.
- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation à condition qu'il n'en résulte pas la création de logements nouveaux.

En outre :

Sur la commune de Saint-Estève :

L'extension des constructions existantes à destination d'habitation dans la limite de 200m² de surface de plancher.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements, activités, existants ou admis dans la zone ou à des opérations :
 - d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Non réglementé.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

Hauteur absolue :

La hauteur de l'extension des constructions ne peut dépasser celle de la construction existante.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

C) Clôtures

Voir dispositions communes

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal

- **D**éplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONES 2AUE



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUE

Les zones **2AUE** correspondent à une zone à urbaniser recouvrant différents sites de développement urbain à vocation principale d'activité économique dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi-D.

- **La zone 2AUE** à vocation principale d'activité économique,
- **La zone 2AUDEL** qui correspond à un secteur d'aménagement spécifique de loisir.

Les zones **2AUE** sont délimitées sur le document graphique du règlement.

D'une manière générale :

- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

En outre :

- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés dans le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Utilisations des sols interdites :

Toute occupation ou utilisation du sol est interdites à l'exception de celles mentionnées au B) suivant.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

- L'extension des constructions existantes relevant des destinations « commerces et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements, activités, existants ou admis dans la zone ou à des opérations :
 - d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Non réglementé.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

Hauteur absolue :

La hauteur de l'extension des constructions ne peut dépasser celle de la construction existante.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

C) Clôtures

Voir dispositions communes

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Réseaux divers

Voir dispositions communes

E) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

F) Réseaux de chaleur

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal - **D**éplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONES AGRICOLES

(A)



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère des zones A dites « Zones Agricoles »

Les zones agricoles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la valeur agricole et de la richesse des sols ainsi que du potentiel biologique et économique des terres.

Certaines zones comprennent des sous-secteurs spécifiques correspondant à des Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont constituées des zones suivantes :

- **La zone A2** correspond principalement aux plaines arboricoles et maraîchères comprenant des espaces agricoles à fort potentiel et comporte notamment les sous-secteurs suivants :
 - **Sous-secteur A2-1** correspondant au STECAL Domaine Sainte-Barbe à Perpignan.
 - **Sous-secteur A2-2** correspondant au STECAL lieu-dit « Mas de l'Eula » à Le Soler.
 - **Sous-secteur A2-3** correspondant au STECAL lieu-dit « Camps de l'Andrillou » à Montner.
- **La zone A3** correspond principalement aux espaces agricoles à fort potentiel, mais principalement en dehors des plaines arboricoles et maraîchères, à dominante viticole,
- **La zone A4** correspond principalement à des espaces agri-paysagers sur le contrefort des massifs notamment des Corbières, marquée en partie par une activité agricole plus spécifique tournée vers la viticulture,
- **La zone Ap1** correspond aux espaces agricoles d'intérêt paysager ou patrimonial avérés qui justifient que la constructibilité soit strictement limitée et encadrée y compris pour les constructions à usage agricole et ou forestière.
- **La zone Atvb** correspond à la Trame Verte et Bleue (TVB) avec ses réservoirs de biodiversités et ses corridors écologiques, qui comporte les sous-secteurs suivants :
 - **Sous-secteur Atvb-1** correspondant au STECAL lieu-dit « La Falguera » à Pollestres correspondant à un établissement d'activité économique sur un site déjà bâti,
 - **Sous-secteur Atvb-2** correspondant au STECAL lieu-dit « Mas d'en Garria » à Pollestres en vue de conforter les activités existantes et les capacités d'un centre d'hébergement à caractère social existant sur un site déjà bâti,
 - **Sous-secteur Atvb-3** correspondant au STECAL relatif au projet de « Centre de tir » à Pollestres,
 - **Sous-secteur Atvb-4** correspondant à une zone favorable à l'implantation d'installations photovoltaïques à Ponteilla-Nyls.
- **La zone Aéol** correspond aux espaces dédiés à l'énergie éolienne.

Ces zones et sous-secteurs sont délimités sur les documents graphiques du règlement.

Détermination des règles :

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones naturelles, y compris à leurs sous-secteurs, sauf mention de règles propres à certaines zones et/ou sous-secteurs ;
- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies par territoire communal, au sein de différentes zones, en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit, afin de rendre compte des spécificités qui marquent la diversité du territoire,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir notamment :

- les changements de destinations de bâtiments existants au sens de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

En outre :

- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés en annexe n°3.2.9.2 du document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme sont précisés en annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement.

Il est à noter également que les changements de destination de bâtiments ou groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, pour les logements, les hébergements touristiques autres que les hôtels, tels que notamment les gîtes ruraux, la restauration, l'artisanat commerce de détail ainsi que les activités de service avec accueil d'une clientèle et pour les autres utilisations des sols admises par ailleurs dans la zone. En cas de groupe de bâtiments le changement de destination est autorisé sur un ou plusieurs bâtiments.

Sur les communes soumises à la loi dite Littoral visées à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions particulières suivantes relatives à l'aménagement et la protection du littoral s'ajoutent aux dispositions applicables aux différentes zones. Celles-ci concernent ici en particulier les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, les coupures d'urbanisation, la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs qui font l'objet d'espaces boisés classés, ainsi que les espaces proches du rivage. Elles sont pour partie délimitées sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement. Dans ce cadre, des dispositions communes du livret 1 du règlement écrit sont applicables sauf dispositions particulières différentes figurant dans d'autres pièces du règlement portant sur le même objet, notamment les dispositions particulières du présent livret 2. Par ailleurs, les dispositions du règlement écrit s'appliquent sauf règles différentes portant sur le même objet figurant sur les documents graphiques du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

1) Pour l'ensemble des zones agricoles :

Sont précisées dans les tableaux suivants :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■).

Ne sont admis dans les zones agricoles que les usages et affectations des sols, les destinations ou sous-destinations des constructions et les types d'activités et autres utilisations des sols soumis à conditions particulières, listés dans les tableaux ci-dessous pour les zones et sous-secteurs correspondants.

Toutes autres utilisations des sols figurant ou non dans le tableau ci-dessous, se trouvent ainsi interdites, sauf cas de reconstruction à l'identique dans les conditions définies par les dispositions communes du règlement écrit.

Les conditions ainsi définies pour admettre certaines utilisations des sols sont précisées à la suite des tableaux établis ci-dessous pour chaque zone.

2) Au titre des dispositions relatives à l'aménagement et la protection du littoral :

Aux dispositions du 1) ci-dessus s'ajoutent, pour le territoire des communes visées à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, les dispositions particulières suivantes applicables :

Sont admises au sein des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral au sens de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le document graphique du règlement, les affectations du sol prévues aux articles L121-24 à L121-26 et R121-5 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des utilisations des sols faisant l'objet d'autorisations délivrées dans le cadre de concessions de plage pour des équipements relatifs à l'activité balnéaire et nautique et activités connexes (restauration, activité de service accueillant du public), sous réserve qu'ils soient démontables ou transportables et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces et milieux naturels et des paysages.

Dans les espaces de coupure de l'urbanisation au sens de l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le document graphique du règlement, seules sont admises les utilisations des sols ne portant pas atteinte au caractère naturel de ces espaces, dont l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension limitée de constructions existantes ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux équipements collectifs. Les aménagements doivent avoir des formes adaptées, limitant fortement l'imperméabilisation des sols et favorisant la végétalisation avec des espèces adaptées.

Dans la bande des cent mètres en dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme, seules sont admises les utilisations des sols visées à l'article L121-17 du Code de l'Urbanisme.

De plus, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, y compris les installations agrivoltaïques, sont admises dans les conditions de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Par ailleurs, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants conformément à l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme, sauf exceptions prévues par les articles L121-8 à L121-12-1 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le document graphique du règlement identifie les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs des communes littorales qui sont classés en espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Les dispositions suivantes s'appliquent sans préjudice des règles visées au 2) du A) précédent, relatives à l'aménagement et la protection du littoral, applicables au territoire des communes visées à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

1) Dans la zone A2 :

Constructions		A2			
Destinations	Sous destinations	Dans le reste de la zone	Sous-secteur A2-1 (STECAL Domaine Sainte-Barbe)	Sous-secteur A2-2 (STECAL Mas de l'Eula)	Sous-secteur A2-3 (STECAL Camps de l'Andrillou)
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services avec accueil				

	clientèle				
	Hôtel				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Equipements sportifs				
	Salles d'art et de spectacles				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Exploitation agricole et	Exploitation agricole				

forestière	Exploitation forestière				
Autres utilisations des sols					
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes					
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs					
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules					
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition					
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières					
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements					

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement :

Les constructions nouvelles à destination de logement sont admises uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, quand celle-ci nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant. Ces constructions sont limitées à une emprise au sol de 150m².

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises dans les conditions suivantes :

- en dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30m².
- dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50m².
- dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

Par ailleurs Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre du « logement ».

- Artisanat et commerces de détail :

Par ailleurs Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « artisanat et commerce de détail ».

En outre :

Dans les sous-secteurs A2-1 et A2-3 :

Sont admises toutes les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

- Restauration :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « restauration ».

- Activités de services avec accueil clientèle :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « activités de services avec accueil clientèle ».

- Autres hébergements touristiques :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « autres hébergements touristiques ».

En outre :

Dans les sous-secteurs A2-2 et A2-3 :

Les constructions relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques », sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

- Entrepôt :

Dans le sous-secteur A2-1 : Les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt » sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

- Dans l'ensemble de la zone (hors sous-secteur A2-1, A2-2, et A2-3) :

Les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation.

En outre :

Concernant les constructions industrielles contribuant à la production d'énergie, relevant de la sous-destination relative aux locaux techniques et industriels des administrations et assimilés, sont admises dans les conditions suivantes et sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère :

- Les constructions et installations industrielles au sol, non agrivoltaïques, contribuant à la production d'énergie ne sont admises que si elles sont :

- Localisées au sein d'espaces artificialisés et/ou dégradés tels que notamment les délaissés routiers, les anciennes décharges et les parkings, ou pour les surfaces agricoles, d'espaces constitutifs de sol réputés incultes ou en friche agricole d'au moins dix ans, tels que définis par le document cadre approuvé par arrêté préfectoral conformément à l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme (document cadre consultable et téléchargeable sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées-Orientales : www.pyrenees-orientales.gouv.fr),
- et à condition de respecter les caractéristiques techniques du décret n°2023-14-08 du 29 décembre 2023 et de l'arrêté du 29 décembre 2023 modifiés.

- Les installations agrivoltaïques au sol sont admises dès lors qu'elles répondent aux conditions de l'article L. 314-36 du code de l'énergie.

- Les installations photovoltaïques en superstructure sont admises, mais à condition, en cas d'implantation sur des serres, des ombrières ou des hangars à usage agricole, que ceux-ci correspondent à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative.

- Equipements sportifs :

- Dans l'ensemble de la zone (hors sous-secteur A2-1, A2-2, et A2-3) :

Les constructions et installations d'équipements collectifs sportifs et de loisirs sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

- Exploitation agricole :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou

forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par ailleurs, les installations agrivoltaïques au sol sont admises dès lors qu'elles répondent aux conditions de l'article L. 314-36 du code de l'énergie.

En outre, les installations photovoltaïques en superstructure sont admises, mais à condition, en cas d'implantation sur des serres, des ombrières ou des hangars à usage agricole, que ceux-ci correspondent à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative.

- Terrains aménagés de camping :

Le camping à la ferme est admis sous réserve qu'il n'excède pas une capacité de 6 emplacements et 20 campeurs et dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et se situent dans ou à proximité immédiate des locaux d'exploitation ou d'habitation liée à l'exploitation agricole.

- Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements sont admis à conditions :

- de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des actions ou opérations :
 - d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux de services publics ou d'intérêt collectif,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public au sein de ces espaces naturels, d'aménagement de cimetière,
 - d'aménagement de « jardins familiaux » notamment pour l'installation d'abris jardins pour le stockage de matériel et de faible dimension,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique

- Cas des changements de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou de groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions énoncées précédemment ou pour toutes autres utilisations des sols admises dans la zone et/ou les sous-secteurs concernés, et sous réserve en outre, que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2) Dans la zone A3 :

Constructions		A3
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

Autres utilisations des sols	
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes	
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs	
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules	
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition	
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières	
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements	

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement :

Les constructions nouvelles à destination de logement sont admises uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, quand celle-ci nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant. Ces constructions sont limitées à une emprise au sol de 150m².

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises dans les conditions suivantes :

- en dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30m².
- dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50m².
- dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

Par ailleurs Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre du « logement ».

- Artisanat et commerces de détail :

Par ailleurs Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « artisanat et commerce de détail ».

- Restauration :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « restauration ».

- Activités de services avec accueil clientèle :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « activités de services avec accueil clientèle ».

- Autres hébergements touristiques :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « autres hébergements touristiques ».

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation.

En outre :

Concernant les constructions industrielles contribuant à la production d'énergie, relevant de la sous-destination relative aux locaux techniques et industriels des administrations et assimilés, sont admises dans les conditions suivantes et sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère :

- Les constructions et installations industrielles au sol, non agrivoltaïques, contribuant à la production d'énergie ne sont admises que si elles sont :

- Localisées au sein d'espaces artificialisés et/ou dégradés tels que notamment les délaissés routiers, les anciennes décharges et les parkings, ou pour les surfaces agricoles, d'espaces constitutifs de sol réputés incultes ou en friche agricole d'au moins dix ans, tels que définis par le document cadre approuvé par arrêté préfectoral conformément à l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme (document cadre consultable et téléchargeable sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées-Orientales : www.pyrenees-orientales.gouv.fr),
- et à condition de respecter les caractéristiques techniques du décret n°2023-14-08 du 29 décembre 2023 et de l'arrêté du 29 décembre 2023 modifiés.

- Les installations agrivoltaïques au sol sont admises dès lors qu'elles répondent aux conditions de l'article L. 314-36 du code de l'énergie.

- Les installations photovoltaïques en superstructure sont admises dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur des ombrières ou des hangars à usage agricole, ceux-ci doivent correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative,
- les serres photovoltaïques ou agrivoltaïques sont strictement interdites.

- Equipements sportifs :

Les constructions et installations d'équipements collectifs sportifs et de loisirs sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

- Exploitation agricole :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les installations agrivoltaïques sont admises dans les conditions de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, à l'exclusion des serres photovoltaïques ou agrivoltaïques.

Par ailleurs, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Terrains aménagés de camping :

Le camping à la ferme est admis sous réserve qu'il n'excède pas une capacité de 6 emplacements et 20 campeurs et dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et se situent dans ou à proximité immédiate des locaux d'exploitation ou d'habitation liée à l'exploitation agricole.

- Affouillements, exhaussements, travaux et aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements sont admis à conditions :

- de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des actions ou opérations:
 - d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux de services publics ou d'intérêt collectif,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public au sein de ces espaces naturels, d'aménagement de cimetière,

-
- d'aménagement de « jardins familiaux » notamment pour l'installation d'abris jardins pour le stockage de matériel et de faible dimension,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique
- Cas des changements de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou de groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions énoncées précédemment ou pour toutes autres utilisations des sols admises dans la zone, et sous réserve en outre, que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

3) Dans la zone A4 :

Constructions		A4
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		

Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules	
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition	
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières	
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements	

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement :

Les constructions nouvelles à destination de logement sont admises uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, quand celle-ci nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant. Ces constructions sont limitées à une emprise au sol de 150m².

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises dans les conditions suivantes :

- en dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30m².
- dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50m².
- dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

Par ailleurs Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre du « logement ».

- Artisanat et commerces de détail :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « Artisanat et commerces de détail ».

- Restauration :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « restauration ».

- Activités de services avec accueil clientèle :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « activités de services avec accueil clientèle ».

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation.

En outre :

Concernant les constructions industrielles contribuant à la production d'énergie, relevant de la sous-destination relative aux locaux techniques et industriels des administrations et assimilés, sont admises dans les conditions suivantes et sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère :

- Les constructions et installations industrielles au sol, non agrivoltaïques, contribuant à la production d'énergie ne sont admises que si elles sont :
 - Localisées au sein d'espaces artificialisés et/ou dégradés tels que notamment les délaissés routiers, les anciennes décharges et les parkings, ou pour les surfaces agricoles, d'espaces constitutifs de sol réputés incultes ou en friche agricole d'au moins dix ans, tels que définis par le document cadre approuvé par arrêté préfectoral conformément à l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme (document cadre consultable et téléchargeable sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées-Orientales : www.pyrenees-orientales.gouv.fr),
 - et à condition de respecter les caractéristiques techniques du décret n°2023-14-08 du 29 décembre 2023 et de l'arrêté du 29 décembre 2023 modifiés.
- Les installations photovoltaïques en superstructure sont admises dans les conditions suivantes :
 - en cas d'implantation sur des hangars à usage agricole, ceux-ci doivent correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative,
 - les serres et ombrières photovoltaïques ou agrivoltaïques sont strictement interdites.

- Equipements sportifs :

Les constructions et installations d'équipements collectifs sportifs et de loisirs sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

- Exploitation agricole :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les installations agrivoltaïques ne sont admises que dans le respect des dispositions de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et à condition d'être implantées en superstructure sur des hangars agricoles.

Par ailleurs, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Terrains aménagés de camping :

Le camping à la ferme est admis sous réserve qu'il n'excède pas une capacité de 6 emplacements et 20 campeurs et dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et se situent dans ou à proximité immédiate des locaux d'exploitation ou d'habitation liée à l'exploitation agricole.

- Affouillements, exhaussements, travaux et aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements sont admis à conditions :

- de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des actions :
 - d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux de services publics ou d'intérêt collectif,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public au sein de ces espaces naturels, d'aménagement de cimetière,
 - d'aménagement de « jardins familiaux » notamment pour l'installation d'abris jardins pour le stockage de matériel et de faible dimension,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique

c) Dans l'ensemble de la zone :

- Cas des changements de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou de groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions énoncées précédemment ou pour toutes autres utilisations des sols admises dans la zone et/ou le sous-secteur concerné, et sous réserve en outre, que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4) Dans la zone Ap1 :

Constructions		Ap1
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		

Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes	
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs	
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules	
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition	
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières	
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements	

Les utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et du patrimoine, et de répondre à l'un des cas suivants :

- d'être lié à l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des opérations :
 - de réaménagement d'infrastructure routière existante,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

5) Dans la zone Atvb :

Constructions		Atvb			
Destinations	Sous destinations	Sous-secteur Atvb-1 (STECAL La Falguera)	Sous-secteur Atvb-2 (STECAL Mas d'en Garria)	Sous-secteur Atvb-3 (STECAL Centre de tir)	Dans le reste de la zone
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services avec accueil clientèle				
	Hôtel				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action				

	sociale				
	Equipements sportifs				
	Salles d'art et de spectacles				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Autres utilisations des sols					
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes					
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs					
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules					
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition					

L'ouverture de carrières, ballastières et sablières				
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagement				

Les utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement :

- Dans l'ensemble de la zone (hors sous-secteurs Atvb-1, sous-secteur Atvb-2, sous-secteur Atvb-3) :

Les constructions nouvelles à destination de logement sont admises uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, quand celle-ci nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant. Ces constructions sont limitées à une emprise au sol de 150m².

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises dans les conditions suivantes :

- en dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30m².
- dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50m².
- dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

Ces extensions et annexes ne doivent pas porter atteinte en outre à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'aux fonctionnalités écologiques de la zone.

Par ailleurs Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre du « logement ».

- Hébergement :

- Dans le sous-secteur Atvb-2 :

Les constructions relevant de la sous-destination « hébergements » sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole et la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

Artisanat et commerces de détail :

- Dans le sous-secteur Atvb-1 :

Les constructions et installations sont admises pour de l'activité de vente et de recyclage de pièces détachées et de matériaux issus notamment de dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition, et à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole et la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone.

- Dans le sous-secteur Atvb-2 :

Les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerces de détail » sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole et la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteur Atvb-1, Atvb-2 et Atvb-3) :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « artisanat et commerce de détail » hormis pour la zone Atvb située sur la commune de Saint-Estève.

- Restauration :

- Dans l'ensemble de la zone (hors sous-secteurs Atvb-1, sous-secteur Atvb-2, sous-secteur Atvb-3) :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « restauration » hormis pour la zone Atvb située sur la commune de Saint-Estève.

- Activités de services avec accueil clientèle :

- Dans le sous-secteur Atvb-3 :

Les constructions et installations pour les activités de services avec accueil clientèle du centre de tir sont admises dans la limite de 90m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole et la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone.

- Dans le reste de la zone :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « activités de services avec accueil clientèle » hormis pour la zone Atvb située sur la commune de Saint-Estève.

- Autres hébergements touristiques :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « autres hébergements touristiques ».

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

- Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette destination sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et aux fonctionnalités écologiques de la zone, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lesquels ils sont implantés.

En outre :

- Les constructions et installations industrielles au sol, non agrivoltaïques, contribuant à la production d'énergie ne sont admises qu'à la condition d'être localisées au sein d'espaces artificialisés et/ou dégradés tels que notamment les délaissés routiers, les anciennes décharges et les parkings. Toutefois, ces conditions

ne s'appliquent pas aux installations photovoltaïques au sol dans le sous-secteur Atvb-4, qui sont admises, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à des fonctionnalités écologiques avérées.

- Les installations photovoltaïques en superstructure sont admises dans les conditions suivantes :
 - en cas d'implantation sur des hangars à usage agricole, ceux-ci doivent correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative,
 - les serres et ombrières photovoltaïques ou agrivoltaïques sont strictement interdites.

- Industrie et entrepôt :

Dans le sous-secteur Atvb-1 :

Les constructions et installations correspondant à des activités de stockage de biens ou de réparation susceptibles de générer des nuisances à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole et la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

- Entrepôt :

- Dans le sous-secteur Atvb-2 :

Les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt » sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole et la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

- Exploitation agricole et forestière :

- Dans l'ensemble de la zone (hors sous-secteurs Atvb-1, sous-secteur Atvb-2, sous-secteur Atvb-3) :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition de ne pas porter atteinte aux fonctionnalités écologiques de la zone.

Par ailleurs, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition :

Dans le sous-secteur Atvb-1 :

Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition sont admis à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et aux fonctionnalités écologiques de la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements sont admis à conditions :

- de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et aux fonctionnalités écologiques de la zone.
- et que leur réalisation soit liée aux constructions installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des opérations :
 - de réaménagement d'infrastructure routière existante,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

- Cas des changements de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou de groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions énoncées précédemment ou pour toutes autres utilisations des sols admises dans la zone, et sous réserve en outre, que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

6) Dans la zone Aéol :

Constructions		Aéol
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

Autres utilisations des sols	
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes	
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs	
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules	
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition	
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières	
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements	

Les utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement :

Les constructions nouvelles à destination de logement sont admises uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, quand celle-ci nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant. Ces constructions sont limitées à une emprise au sol de 150m².

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Toutefois, lorsque la hauteur des mâts d'éolienne dépasse 50 mètres, le respect d'une distance d'éloignement entre les installations et les constructions à usage d'habitation est fixée à 500 mètres.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises dans les conditions suivantes :

- en dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30m².
- dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50m².
- dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

Par ailleurs, les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre du « logement ».

- Artisanat et commerces de détail :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « artisanat et commerce de détail ».

- Restauration :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « restauration ».

- Activités de services avec accueil clientèle :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « activités de services avec accueil clientèle ».

- Autres hébergements touristiques :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « autres hébergements touristiques ».

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les constructions industrielles contribuant à la production d'énergie ne sont admises, pour les installations au sol, que sous forme d'installation éolienne et à conditions :

- de respecter un objectif d'intégration paysagère avec une attention particulière à porter sur la zone de transition entre la plaine et les massifs
- de ne pas porter atteinte aux espaces naturels,
- et, le cas échéant, d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation

- Exploitation agricole et forestière :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition de ne pas porter atteinte aux fonctionnalités écologiques de la zone.

Par ailleurs, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Cas des changements de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou de groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions énoncées précédemment ou pour toutes autres utilisations des sols admises dans la zone, et sous réserve en outre, que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

II) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre, dans toutes les zones agricoles :

1) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées existantes.

Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée, lorsqu'il existe sur les terrains voisins des constructions différemment édifiées, afin que la construction projetée s'insère de manière cohérente avec son environnement.

2) Les conditions énoncées au 1) ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre, dans toutes les zones agricoles :

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $L = H / 2 \geq 4m$.

Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée, lorsqu'il existe sur les terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'insère de manière cohérente avec son environnement.

2) Les conditions énoncées au 1) ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur A2-1 du STECAL « domaine Sainte Barbe » à Perpignan :

L'emprise au sol maximale des constructions au sein du STECAL ne peut dépasser 1600m².

2) Dans le sous-secteur A2-2 du STECAL « Mas de l'Eula » à Le Soler :

L'emprise au sol des constructions au sein du STECAL ne peut dépasser 450m². Les constructions devront être regroupées.

3) Dans le sous-secteur A2-3 du STECAL « Camps de l'Andrillou » à Montner :

L'emprise au sol des constructions au sein du STECAL ne peut dépasser 150m².

4) Dans le sous-secteur Atvb-1 du STECAL lieu-dit « La Falguera » à Pollestres :

L'emprise au sol des constructions au sein du STECAL ne peut dépasser de 20 000m, dans la limite de l'emprise au sol des bâtiments actuels sur site.

5) Dans le sous-secteur Atvb-2 du STECAL lieu-dit « Mas d'en Garria » à Pollestres :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut pas dépasser le total de 10% de l'emprise au sol de la construction existante dans le sous-secteur.

6) Dans le sous-secteur Atvb-3 du STECAL « Centre de tir » à Pollestres :

L'emprise au sol des constructions maximales au sein du STECAL ne peut dépasser 1700m² d'emprise au sol au sein du sous-secteur.

7) Dans le reste des zones agricoles :

Non réglementé.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur A2-1 du STECAL « domaine Sainte Barbe » à Perpignan :

La hauteur des constructions admises ne peut excéder 12 mètres.

2) Dans le sous-secteur A2-2 du STECAL « Mas de l'Eula » à Le Soler :

La hauteur des constructions admises ne peut excéder 9 mètres (maximum R + 1).

3) Dans le sous-secteur A2-3 du STECAL « Camps de l'Andrillou » à Montner :

La hauteur des constructions admises ne peut excéder 7 mètres.

4) Dans le sous-secteur Atvb-1 du STECAL lieu-dit « La Falguera » à Pollestres :

La hauteur des constructions admises ne peut excéder 9 mètres ;

5) Dans le sous-secteur Atvb-2 du STECAL lieu-dit « Mas d'en Garria » à Pollestres :

La hauteur des constructions admises ne peut excéder 9 mètres.

6) Dans le sous-secteur Atvb-3 du STECAL « Centre de tir » à Pollestres :

La hauteur des constructions admises ne peut excéder 9m.

7) Dans la zone Aéol :

La hauteur des mâts d'éoliennes ne peut excéder 80 mètres. La hauteur des constructions nécessaires pour la maintenance des éoliennes ne peut excéder 5m.

8) Dans le reste des zones agricoles :

La hauteur des constructions admises, relevant des autres destinations ne peut excéder 12 mètres. Toutefois des dépassements limités de hauteurs peuvent être admis quand ils répondent à un besoin technique pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou pour l'exploitation agricole.

En outre :

10) Dans toutes les zones agricoles :

La hauteur des extensions des constructions d'habitation existantes, ne peut excéder la hauteur maximale de la construction existante attenante.

La hauteur des annexes des constructions d'habitation existantes ne peut excéder 3 mètres.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

F) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

Toutefois :

1) Dans le sous-secteur A2-1 du STECAL « domaine Sainte Barbe » à Perpignan :

Les constructions existantes garderont la même matérialité en conservant les murs en cayroux les encadrements des ouvertures en briques et les toitures en tuiles de terre cuite.

Les extensions de constructions existantes pourront être d'un aspect extérieur différent exprimant une qualité architecturale pour donner une image qualitative du domaine tel que par exemple des murs vitrés, en béton ou acier corten, bardages métalliques...

2) Dans le sous-secteur A2-2 du STECAL « Mas de l'Eula » à Le Soler :

Les façades seront traitées via des méthodes et matériaux traditionnels/locaux : chaux, briques anciennes type cayroux et galets roulés... Leurs teintes devront se rapprocher des éléments naturels environnants (nuances de beige marron ou gris)

3) Dans le sous-secteur A2-3 du STECAL « Camps de l'Andrillou » à Montner :

Les constructions relevant de la destination autres hébergements touristiques seront conçus dans le même style architectural que la cave existante sur site en reprenant les éléments identitaires tels que les codes couleurs naturels, l'utilisation de pierres sèches du site et d'éléments de métal couleur rouille.

4) Dans le sous-secteur A2-3 du STECAL « Camps de l'Andrillou » à Montner :

Les nouvelles constructions s'inspireront des constructions existantes en conservant la même matérialité.

5) Dans le sous-secteur Atvb-1 du STECAL lieu-dit « La Falguera » à Pollestres :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de type notamment bardage métallique et toiture en bac acier sont admis. Les constructions devront s'inspirer de l'aspect architectural du bâti existant.

6) Dans le sous-secteur Atvb-2 du STECAL lieu-dit « Mas d'en Garria » à Pollestres :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.
 Les constructions devront s'inspirer de l'aspect architectural du bâti existant.
 Les couvertures d'habitations doivent être exécutées en tuile canal terre cuite.
 Les ouvertures devront avoir une nette tendance verticale.

7) Dans le sous-secteur Atvb-3 du STECAL « Centre de tir » à Pollestres :

L'ensemble du projet sera réalisé intégralement en structure démontable :
 Le centre de formation sera réalisé en utilisant des containers transformés, adaptés puis assemblés.
 Les pas de tir seront constitués de blocs béton type « LEGO » empilés.
 La couverture des pas de tir sera réalisée par des dalles béton préfabriquées.
 L'ensemble de ces installations pourra donc être démontée à l'issue de la période d'autorisation.
 Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

8) Dans le reste des zones agricoles :

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

Lors de réhabilitation ou rénovation, les constructions devront s'inspirer de l'aspect architectural du bâti déjà existant.

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

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale (HQE), 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.

Pour les ouvertures et menuiseries, les couleurs criardes et primaires sont à proscrire.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, la production d'énergie renouvelable, la performance énergétique des bâtiments ou la limitation des émissions de gaz à effet de serre, à condition d'une bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant.

b) Les dispositions énoncées au a) ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

G) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

H) Clôtures

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans la zone Atvb :

Les clôtures doivent être perméables à la faune et si possible végétales, avec une hauteur maximale de 1,20 mètres, et respecter les caractéristiques définies par les dispositions de l'article L372-1 du Code de l'Environnement, sauf exceptions visées par ces dispositions.

Nonobstant les dispositions communes, l'édification de nouvelles clôtures en murs pleins est exclue sauf reconstruction à l'identique.

2) Dans le reste des zones agricoles :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Dans tous les cas, les murs pleins et les murs bahuts sont interdits, hormis les murs en pierres sèches.

Nonobstant les dispositions communes, l'édification de nouvelles clôtures en murs pleins est exclue sauf reconstruction à l'identique.

De plus :

3) Dans toutes zones agricoles :

Les clôtures doivent être réalisées avec un traitement de qualité, et une bonne intégration dans le site environnant et de ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation sur les voies et à l'écoulement des eaux.

4) Cas particuliers :

Des modalités d'édification des clôtures différentes du 1) au 3) ci-dessus peuvent être admises quand elles répondent à une nécessité technique, pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

I) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

En outre :

Dans l'ensemble des zones agricoles :

La création d'aire de stationnement est admise à condition d'être nécessaire au fonctionnement des constructions et autres utilisations des sols existantes ou admises dans la zone, et ce, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'assurer une perméabilité du revêtement afin d'éviter l'artificialisation des sols , sauf impératif technique.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Dans l'ensemble des zones agricoles :

Toute construction ou installation nécessitant une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de pression suffisante. A titre exceptionnel, en l'absence de réseau, elle pourra être desservie par captage, forage ou puits particuliers sous réserve du respect des prescriptions techniques sanitaires en vigueur et de ne pas porter ainsi atteinte à la salubrité publique.

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal
- **D**éplacements

- **LIVRET 2** -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONES NATURELLES

(N)



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère des zones N dites « Zones Naturelles »

Les zones naturelles correspondent aux espaces naturels sur le territoire intercommunal destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel ou soumis à des contraintes particulières.

Certaines zones comprennent des sous-secteurs spécifiques correspondant à des Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont constituées des zones suivantes :

- **La zone N1** regroupe les espaces naturels ordinaires, qui comporte notamment les sous-secteurs suivants :
 - **Sous-secteur N1d** correspondant au site de l'Estaque qui est aujourd'hui très anthropisé par l'occupation notamment de la station d'épuration et d'une ancienne centrale à béton et qui doit permettre l'accueil d'un projet innovant de traitement des sédiments du port avec des filières en vue de leur emploi dans différents secteurs d'activité ainsi que l'extension de la station d'épuration et la relocalisation et reconstruction de la déchetterie intercommunale,
 - **Sous-secteur N1g** correspondant au projet d'aménagement du parcours de golf au sein de la ZAC Golfique créée à Villeneuve-de-la-Raho,
 - **Sous-secteurs N1l et N1la** correspondant ensemble au STECAL Ecozonja à Cases-de-Pène, lié au parc animalier,
 - **Sous-secteur N1b** correspondant aux STECAL lieu-dit « La Figuera Molla », à Saint-Laurent-de-la-Salanque,
- **La zone Nl** correspond à un secteur d'activités ludiques de pleine nature et de mise en valeur de la biodiversité sur le site du Mas Delfau, à Perpignan, lequel comporte le sous-secteur suivant :
 - **Sous-secteur Nls** correspondant au STECAL sur le site du Mas Delfau,
- **La zone Nc** correspond aux zones d'exploitation des ressources du sol et du sous-sol (carrières, gravières ...),
- **La zone Nv** correspond aux zones d'espace de nature et ou intégrant notamment des équipements collectifs sportifs et de loisirs et l'aménagement de « jardins familiaux » à proximité des zones urbaines à préserver,
- **La zone Ntvb** correspond à la Trame Verte et Bleue (TVB) avec ses réservoirs de biodiversités et ses corridors écologiques, qui limite également la constructibilité et qui comporte notamment le sous-secteur suivant :
 - **Sous-secteur Ntvb-1** correspondant au STECAL pour permettre l'implantation d'un nouveau centre de tri et de valorisation multi-filières des déchets ménagers recyclables (EMR) directement lié à l'activité de l'UTVE attenante (Unité de Transformation et de Valorisation Énergétique),
- **La zone Nli** correspondant principalement à des espaces de bord de littoral et d'étang, intégrant des équipements et usages relatifs aux activités balnéaires, nautiques et connexes sur le littoral, en lien avec la proximité immédiate de l'eau,
- **La zone Néol** correspond aux espaces dédiés à l'énergie éolienne.

- **La zone Nm** correspond aux zones militaires utilisées par le ministère des Armées et réservées aux constructions et installations nécessaires aux activités militaires et à la mise en œuvre de la politique de défense tout en conservant le caractère naturel de la zone.

Ces zones et sous-secteurs sont délimités sur les documents graphiques du règlement.

Détermination des règles :

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones naturelles, y compris à leurs sous-secteurs, sauf mention de règles propres à certaines zones et/ou sous-secteurs ;
- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies par territoire communal, au sein de différentes zones, afin de rendre compte des spécificités qui marquent la diversité du territoire,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des secteurs ou identifie des espaces ou constructions pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir notamment :

- les changements de destinations de bâtiments existants au sens de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

En outre :

- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés en annexe n°3.3.2 du document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme sont précisés en annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement.

Il est à noter également que les changements de destination de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, pour les logements, les hébergements touristiques autres que les hôtels, tels que notamment les gîtes ruraux, la restauration, l'artisanat et commerce de détail ainsi que les activités de service avec accueil d'une clientèle et pour les autres utilisations des sols admises par ailleurs dans la zone. En cas de groupe de bâtiments le changement de destination est autorisé sur un ou plusieurs bâtiments.

Sur les communes soumises à la loi dite Littoral visées à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions particulières suivantes relatives à l'aménagement et la protection du littoral s'ajoutent aux dispositions applicables aux différentes zones. Celles-ci concernent ici en particulier les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, les coupures d'urbanisation, la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs qui font l'objet d'espaces boisés classés, et les espaces proches du rivage. Elles sont pour partie délimitées sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement. Dans ce cadre, des dispositions communes du livret 1 du règlement écrit sont applicables sauf dispositions particulières différentes figurant dans d'autres pièces du règlement portant sur le même objet, notamment les dispositions particulières du présent livret 2. Par ailleurs, les dispositions du règlement écrit s'appliquent sauf règles différentes portant sur le même objet figurant sur les documents graphiques du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

1) Pour l'ensemble des zones naturelles :

Sont précisées dans les tableaux suivants :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous conditions (■), ou interdites (■).

Ne sont admis dans les zones naturelles que les usages et affectations des sols, les destinations ou sous-destinations des constructions, les types d'activités et autres utilisations des sols soumis à conditions particulières, listés dans les tableaux ci-dessous pour les zones et sous-secteurs correspondants.

Toutes autres utilisations des sols figurant ou non dans le tableau ci-dessous, se trouvent ainsi interdites, sauf cas de reconstruction à l'identique dans les conditions définies par les dispositions communes du règlement écrit.

Les conditions ainsi définies pour admettre certaines utilisations des sols sont précisées à la suite des tableaux ci-dessous établis ci-dessous pour chacune des zones, sauf pour la zone Néol pour lesquelles les conditions sont définies hors tableau.

2) Au titre des dispositions relatives à l'aménagement et la protection du littoral :

Aux dispositions du 1) ci-dessus s'ajoutent, pour le territoire des communes visées à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, les dispositions particulières suivantes applicables :

Sont admises au sein des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral au sens de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le document graphique du règlement, les affectations du sol prévues aux articles L121-24 à L121-26 et R121-5 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des utilisations des sols faisant l'objet d'autorisations délivrées dans le cadre de concessions de plage pour des équipements relatifs à l'activité balnéaire et nautique et activités connexes (restauration, activité de service accueillant du public), sous réserve qu'ils soient démontables ou transportables et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces et milieux naturels et des paysages.

Dans les espaces de coupure de l'urbanisation au sens de l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le document graphique du règlement, seules sont admises les utilisations des sols ne portant pas atteinte au caractère naturel de ces espaces, dont l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension limitée de constructions existantes ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux équipements collectifs. Les aménagements doivent avoir des

formes adaptées, limitant fortement l'imperméabilisation des sols et favorisant la végétalisation avec des espèces adaptées.

Dans la bande des cent mètres en dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme, seules sont admises les utilisations des sols visées à l'article L121-17 du Code de l'Urbanisme.

De plus, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, y compris les installations agrivoltaïques, sont admises dans les conditions de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Par ailleurs, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants conformément à l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme, sauf exceptions prévues par les articles L121-8 à L121-12-1 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le document graphique du règlement identifie les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs des communes littorales qui sont classés en espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions applicables à ce titre, conformément à l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Les dispositions suivantes s'appliquent sans préjudice des règles visées au 2) du A) précédent relatives à l'aménagement et la protection du littoral, applicables au territoire des communes visées à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

1) Dans la zone N1 :

Constructions		N1					
Destinations	Sous destinations	Sous-secteur N1d	Sous-secteur N1g	Sous-secteur N1I	Sous-secteur N1a	Sous-secteur N13	Dans le reste de la zone
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activité de service avec accueil clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergement touristique						
	Cinéma						
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Equipements sportifs						
	Salles d'art et de spectacles						

	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Autres utilisations des sols							
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes							
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs							
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules							
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition							
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières							
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements							

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

☐ Logement :

- Dans le sous-secteur NI1 :

Les constructions à destination de logement sont admises à condition d'être destinées aux personnes dont le logement permanent permettra d'assurer le bon fonctionnement des installations et la surveillance du parc animalier dans la limite d'un seul logement d'une surface de plancher maximale de 170 m².

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteurs N1g, NI1, NI1a et NI3) :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70 m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. En dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30 m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50 m².

Dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

Par ailleurs les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre du « logement ».

☐ Artisanat et commerces de détail :

- Dans le sous-secteur NI1 :

Les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admises à condition d'être liées à l'exploitation du parc animalier.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteurs N1g, NI1, NI1a et NI3) :

Les constructions et installations nécessaires à la commercialisation des produits agricoles sont admises lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par ailleurs les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « artisanat et commerce de détail ».

☐ Restauration :

- Dans le sous-secteur NI1 :

Les constructions à destination de restauration liées à l'exploitation du parc animalier sont admises dans une limite de 250 m² de surface de plancher de construction totale au sein du sous-secteur.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteurs N1g, NI1, NI1a et NI3) :

Par ailleurs les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « restauration ».

□ Activités de services avec accueil clientèle :

- Dans le sous-secteur NI1 :

Les constructions sont admises à condition d'être liés au fonctionnement du parc animalier (poste d'observation, enclos, locaux techniques et du personnel, sanitaires ...).

- Dans le secteur N1g :

Les constructions nécessaires au bon fonctionnement du parcours de golf, ou à son aménagement paysager.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteurs N1g, NI1, NI1a et NI3) :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre des « activités de services avec accueil clientèle ».

- Autres hébergements touristiques :

- Dans le sous-secteur NI1a :

Les hébergements touristiques autres que les hôtels, sont admis s'ils sont liés à l'exploitation du parc animalier, dans la limite d'un total de 1500 m² de surface de plancher de construction au sein du sous-secteur.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteur N1g, NI1, NI1a et NI3) :

Les hébergements touristiques autres que les hôtels, tels que notamment les gîtes ruraux sont admis que dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment ou groupe de bâtiments existant désigné sur le document graphique du règlement.

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

- Dans le sous-secteur NI3 :

Les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

- Dans le sous-secteur N1d :

Les constructions et installations d'équipements collectifs ayant pour objet le traitement des sédiments avec des filières en vue de leur remploi ainsi que le tri ainsi que le traitement des déchets et des eaux usées sont admises au titre de cette sous-destination sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteur N1g, NI1 et NI1a) :

Les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils

ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation.

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone (hors sous-secteur N1g, NI1 et NI1a) :

Concernant les constructions industrielles contribuant à la production d'énergie, relevant de la sous-destination relative aux locaux techniques et industriels des administrations et assimilés, sont admises dans les conditions suivantes et sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère :

- Les constructions et installations industrielles au sol, non agrivoltaïques, contribuant à la production d'énergie ne sont admises que si elles sont :

- Localisées au sein d'espaces artificialisés et/ou dégradés tels que notamment les délaissés routiers, les anciennes décharges et les parkings, ou pour les surfaces agricoles, d'espaces constitutifs de sol réputés incultes ou en friche agricole d'au moins dix ans, tels que définis par le document cadre approuvé conformément à de l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme :
- et à condition de respecter les caractéristiques techniques du décret n°2023-14-08 du 29 décembre 2023 et de l'arrêté du 29 décembre 2023 modifiés.

- Les installations photovoltaïques en superstructure sont admises dans les conditions suivantes :

- ☐ en cas d'implantation sur des hangars à usage agricole, ceux-ci doivent correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative,
- ☐ les serres et ombrières photovoltaïques ou agrivoltaïques sont strictement interdites.

- Equipements sportifs :

- Dans le sous-secteur NI3 :

Les constructions et installations d'équipements collectifs sportifs et de loisirs sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteur N1g, NI3, NI1 et NI1a) :

Les constructions et installations d'équipements collectifs sportifs et de loisirs sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

- ☐ Exploitation agricole et forestière :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les installations agrivoltaïques ne sont admises que dans le respect des dispositions de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et à condition d'être implantées en superstructure sur des hangars agricoles.

- ☐ Cas des changements de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions énoncées précédemment ou pour toutes autres utilisations des sols admises dans la zone, et sous réserve en outre, que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

○ Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis à condition :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des opérations :
 - d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux de services publics ou d'intérêt collectif,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public, d'aménagement de cimetière,
 - d'aménagement de « jardins familiaux » notamment pour l'installation d'abris jardins pour le stockage de matériel et de faible dimension,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

En outre :

- Dans le sous-secteur N11 :

Sont admises les affouillements, exhaussements, travaux, aménagements liés au fonctionnement du parc animalier (poste d'observation, enclos, ...).

Dans le sous-secteur N1g :

Sont admis les affouillements, exhaussements, travaux, aménagements liés au fonctionnement du parcours de golf, ou à son aménagement paysager.

○ Dans l'ensemble de la zone N1 :

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée en superstructure des constructions existantes ou admises dans la zone.

Toutefois, l'installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques doit correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative.

2) Dans la zone NI :

Constructions		NI	
		Dans le reste de la zone	Sous-secteur NIs
Destinations	Sous-destinations		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service avec accueil clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergement touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Equipement sportifs		
	Salles d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Autres utilisations des sols			
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes			
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs			
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules			
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition			
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières			
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements			

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

☐ Changement de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont autorisés pour les sous-destinations admises dans le présent tableau, et que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

☐ Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis :

- s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone, ou pour la réalisation de plans d'eau naturels,
- ou s'ils ont pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone, ou la sécurité ou la salubrité publique.

Dans le sous-secteur Nls :

☐ Activité de service avec accueil clientèle et de restauration :

Les constructions nouvelles relevant des sous-destinations d'activité de service avec accueil clientèle, de restauration y compris les éventuels locaux techniques qui y sont liés sont admis si elles sont liées aux activités ludiques de pleine nature et de mise en valeur de la biodiversité.

3) Dans la zone Nc :

Constructions		Nc
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergement touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipement sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

Autres utilisations des sols	
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes	
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs	
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules	
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition	
Les carrières, ballastières et sablières	
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements	

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

☐ Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les constructions et installations industrielles contribuant à la production d'énergie sont admises sous forme d'installation photovoltaïque, à condition de ne pas être incompatible avec la mise en valeur des ressources naturelles.

☐ Industrie :

Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, dans le cadre de l'exploitation de carrières, ballastières et sablières, à condition d'assurer des mesures permettant de prendre en compte l'environnement et assurant une intégration paysagère de qualité.

☐ Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis :

- s'ils sont liés à l'exploitation de carrières, ballastières et sablières et aux constructions admises dans la zone, ou à leur aménagement paysager,
- ou s'ils ont pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone, ou la sécurité ou la salubrité publique.

☐ Dans l'ensemble de la zone Nc :

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée en superstructure des constructions existantes ou admises dans la zone.

Toutefois, l'installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques doit correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative.

4) Dans la zone Nv :

Constructions		Nv
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergement touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipement sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

Autres utilisations des sols	
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes	
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs	
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules	
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition	
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières	
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements	

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

☐ Restauration :

Les installations légères de restauration sont admises sous réserve qu'elles soient démontables et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

☐ Equipements sportifs :

Les constructions et installations d'équipements collectifs sportifs et de loisirs sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lesquels ils sont implantés.

☐ Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis à condition :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des actions :
 - d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux de services publics ou d'intérêt collectif,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public au sein de ces espaces naturels,
 - d'aménagement de « jardins familiaux » notamment pour l'installation d'abris jardins pour le stockage de matériel et de faible dimension,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

○

5) Dans la zone Ntvb :

Constructions		Ntbv	
Destinations	Sous destinations	Dans le reste de la zone	Sous-secteur Ntvb-1
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service avec accueil clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergement touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Equipement sportifs		
	Salles d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Autres utilisations des sols			
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes			
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs			
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules			
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition			
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières			
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements			

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Dans le sous-secteur Ntvb-1 :

☐ Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les locaux techniques et industrielles des administrations et assimilés sont admis y compris en tant qu'installation classée pour la protection de l'environnement, dès lors que le projet démontre la recherche d'une limitation de l'imperméabilisation des sols, l'intégration paysagère soignée au site, l'évitement ou le cas échéant la réduction des impacts sur les enjeux environnementaux identifiés.

☐ Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone, dès lors que le projet démontre la recherche d'une limitation de l'imperméabilisation des sols, l'intégration paysagère soignée au site, l'évitement ou le cas échéant la réduction des impacts sur les enjeux environnementaux identifiés.

Dans le reste de la zone Ntvb :

□ Logement :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. En dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30 m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50 m².

Dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

En outre, ces extensions et annexes bâtiments d'habitation existants ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'aux fonctionnalités écologiques de la zone.

□ Exploitation agricole :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, en veillant tout particulièrement à la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone.

□ Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements sont admis à condition :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, en veillant tout particulièrement à la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone,
- le cas échéant d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des opérations :
 - de réaménagement d'infrastructures routières existantes,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou à l'accueil du public, exclusivement par des structures légères et démontables et de cheminements piétonniers, cyclables et équestres perméables (ni cimentés ni bitumés), le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

6) Dans la zone Nli :

Constructions		Nli
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergement touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipement sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

Autres utilisations des sols	
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes	
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs	
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules	
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition	
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières	
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements	

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

☐ Activités de services avec accueil de clientèle, restauration :

Les constructions, installations, et équipements relatifs aux activités balnéaires, de nautisme et de loisirs et activités connexes, dont la restauration, liée à la proximité immédiate de l'eau ou autorisées dans le cadre de concession de plage, et ce, sous réserve, qu'ils soient démontables ou transportables, et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

☐ Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis :

- s'ils ont pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone, la sécurité ou la salubrité publique, ou l'accueil du public.

7) Dans la zone Néol :

☐ Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les constructions et installations industrielles contribuant à la production d'énergie ne sont admises que sous forme d'installation éolienne et à conditions :

- de porter une attention particulière sur la transition paysagère entre la plaine et les massifs,
- de ne pas porter atteinte aux espaces naturels,
- et, le cas échéant, d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation.

8) Dans la zone Nm :

- ☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions et installations sont admises :

- si elles sont nécessaires aux activités militaires et à la mise en œuvre de la politique de défense.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes.

En outre :

1) Dans le sous-secteur Ntvb-1 :

Les constructions doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer et emprises publiques.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public.

2) Dans le reste des zones naturelles :

a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées existantes.

Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée, lorsqu'il existe sur les terrains voisins des constructions différemment édifiées, afin que la construction projetée s'insère de manière cohérente avec son environnement.

b) Equipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes.

En outre :

1) Dans la zone NI :

Les réhabilitations de constructions existantes doivent respecter les implantations préexistantes. Une augmentation de l'emprise au sol de 10% est néanmoins possible.

2) Dans le sous-secteur Nls :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

3) Dans les sous-secteurs NI1 et NI1a :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives en limite du sous-secteur.

4) Dans le sous-secteur Ntvb-1 :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout 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 ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

5) Dans le reste des zones naturelles :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $L = H / 2 \geq 4m$.

Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée, lorsqu'il existe sur les terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'insère de manière cohérente avec son environnement.

6) Equipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

C) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

Dans le sous-secteur NI1 :

Non réglementé.

D) Emprise au sol

Voir dispositions communes.

En outre :

1) Dans le sous-secteur NI1 :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 3,5 % de la superficie totale du secteur NI1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques liées au fonctionnement du parc animalier (poste d'observation, enclos, locaux techniques et du personnel, sanitaires ...).

2) Dans le sous-secteur NI1a :

L'emprise au sol totale des constructions au sein du sous-secteur NI1a ne devra pas excéder 1500 m².

3) Dans le sous-secteur NI3 :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 800 m².

4) Dans le reste des zones naturelles :

Non réglementé.

E) Hauteur

Voir dispositions communes.

En outre :

1) Dans la zone Néol :

La hauteur des mâts d'éoliennes ne peut excéder 80 mètres. La hauteur des constructions nécessaires pour la maintenance des éoliennes ne peut excéder 5 mètres.

2) Dans le sous-secteur NI1 :

La hauteur ne peut excéder 9,5 mètres pour les constructions et installations liées au fonctionnement du parc animalier (poste d'observation, enclos, locaux techniques et du personnel, sanitaires ...) sauf pour la construction du logement de fonction dont la hauteur ne peut excéder 6 mètres.

3) Dans le sous-secteur NI1a :

La hauteur des bâtiments à destination d'hébergement touristique liés à l'exploitation du parc animalier ne devra pas excéder 6 mètres.

4) Dans le sous-secteur NI3 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

5) Dans le sous-secteur NI :

La réhabilitation des constructions existantes ne pourra dépasser 12,50 mètres.

6) Dans le sous-secteur NIs :

La hauteur ne pourra dépasser 12,50 mètres.

7) Dans le sous-secteur Ntvb-1 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.

8) Dans le reste des zones naturelles :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois des dépassements limités de hauteurs peuvent être admis quand ils répondent à un besoin technique pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9) Dans toutes les zones naturelles :

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants, ne peut excéder la hauteur maximale de la construction existante attenante.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants ne peut excéder 3 mètres.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes.

En outre :

F) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

En outre :

1) Dans les sous-secteurs NI1et NI1a :

De manière générale, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés devront assurer une insertion des constructions dans le paysage naturel en respectant la morphologie du terrain naturel. Le vocabulaire architectural appliqué à l'ensemble de la zone devra aboutir à une homogénéité et une harmonie entre les bâtiments.

Les constructions et installations du parc animalier devront être implantées de manière à limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques hormis les bâtiments marquant l'entrée du parc.

Tout regroupement des constructions de nature à créer un effet de barre ou d'immeuble compact, incompatible avec les perspectives paysagères du secteur, est interdit.

La hauteur des constructions doit être telle qu'elle minimisera le plus possible, eu égard à la destination et à la fonction au sein du parc animalier de la construction en question, l'impact sur l'environnement paysager et assurera au mieux leur insertion dans l'environnement naturel du site.

2) Dans le sous-secteur NI3 :

Toutes les constructions devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement. Elles devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

3) Dans le sous-secteur Ntvb-1 :

Le projet doit faire l'objet d'une intégration paysagère soignée justifiée par :

- une adaptation des volumes au relief ;
- un traitement des façades prenant en compte le grand paysage ;
- une harmonie des couleurs utilisées avec les couleurs du milieu naturel environnant ;
- un choix de matériaux nobles et pérennes ;

Par ailleurs, le parti pris architectural doit être en cohérence avec les constructions existantes dont l'architecture est spécifique.

4) Dans le reste des zones naturelles :

a) Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Lors de réhabilitation ou rénovation, les constructions devront s'inspirer de l'aspect architectural du bâti déjà existant.

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

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale (HQE), 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.

Pour les ouvertures et menuiseries, les couleurs criardes et primaires sont à proscrire.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, la production d'énergie renouvelable, la performance énergétique des bâtiments ou la limitation des émissions de gaz à effet de serre, à condition d'une bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant.

b) Les dispositions énoncées au a) ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

G) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes.

H) Clôtures

Voir dispositions communes.

En outre :

1) Dans le sous-secteur Nl1 :

Les clôtures d'enceinte du parc animalier ainsi que les portails ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres et devront être constituées de grilles rigides perméables à la petite faune. Les clôtures devront être de couleur noire ou grise.

2) Dans la zone Nm :

Les clôtures d'enceinte des zones et installations militaires auront les hauteurs nécessaires en lien avec les activités de défense qu'elles abritent.

3) Dans le reste des zones naturelles :

Hors le cas des clôtures d'enceinte visé au 1) ci-dessus :

- Les clôtures doivent être réalisées avec un traitement de qualité, et une bonne intégration dans le site environnant et de ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation. Dans tous les cas, les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

- Les clôtures doivent être perméables à la faune et si possible végétales, avec une hauteur maximale de 1.20 mètres, et respecter les caractéristiques définies par les dispositions de l'article L372-1 du Code de l'Environnement. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas toutefois aux cas d'exception prévus par ces mêmes dispositions.

I) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes.

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

□ **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes.

En outre :

- Dans le sous-secteur Ntvb-1 :

Les arbres isolés et murets identifiés en annexe n°3.2.1 du document graphique du règlement, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés :

- **Arbre isolé** : Le genévrier existant doit être maintenu. Le projet devra assurer un espace tampon suffisant pour assurer sa pérennité. Dans le cas où les contraintes techniques du projet rendraient impossible son maintien à l'emplacement actuel, le déplacement de l'arbre est envisageable sous réserve que soit mis en œuvre un protocole adapté permettant une transplantation réussie dans un rayon de 200m autour de l'unité foncière du projet.
Un suivi écologique devra être engagé aux années N+1, N+3 et N+5 afin de s'assurer de la réussite de la transplantation.
- **Murets en pierres sèches et espace tampon associé** : Les murets en pierres sèches doivent être préservés. Aucun aménagement ne doit être réalisé dans l'emprise de la protection matérialisée sur le plan de zonage. Des aménagements ponctuels sur une emprise réduite sont néanmoins tolérés pour le passage d'une voie d'accès, pour le raccordement de réseaux et pour la défense incendie.

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans l'ensemble des zones naturelles :

La création d'aire de stationnement est admise à condition d'être nécessaire au fonctionnement des constructions et autres utilisations des sols existantes ou admises dans la zone, et ce, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'assurer une perméabilité du revêtement afin d'éviter l'artificialisation des sols, sauf impératif technique.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes.

B) Voirie

Voir dispositions communes.

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eau Potable

Dans l'ensemble des zones naturelles :

Toute construction ou installation nécessitant une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de pression suffisante. A titre exceptionnel, en l'absence de réseau, elle pourra être desservie par captage, forage ou puits particuliers sous réserve du respect des prescriptions techniques en vigueur et de ne pas porter atteinte à la salubrité publique.

B) Assainissement

Voir dispositions communes.

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes.

En outre :

- Dans le secteur Ntvb-1 :

Sont à privilégier :

- ☐ Les aménagements qui ne présenteront pas de pollution du milieu naturel et réduiront au strict nécessaire l'imperméabilisation des sols ;
- ☐ 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, 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.

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes.

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes