



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **- Déplacements**

- LIVRET 1 -

DISPOSITIONS COMMUNES

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026



Table des matières

CHAPITRE I.	9
USAGES DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	9
I) Occupations et utilisations des sols soumis à conditions particulières :.....	10
II) Mixité sociale et fonctionnelle	14
CHAPITRE II.	15
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	15
I) Volumétrie et implantation des constructions :	16
II) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :	20
III) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :	24
IV) Stationnement :	27
CHAPITRE III.	37
EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	37
I) Desserte par les voies publiques ou privées :	38
II) Desserte par les réseaux publics :	39
III) Energie et performances énergétiques :	40

CADRE GENERAL

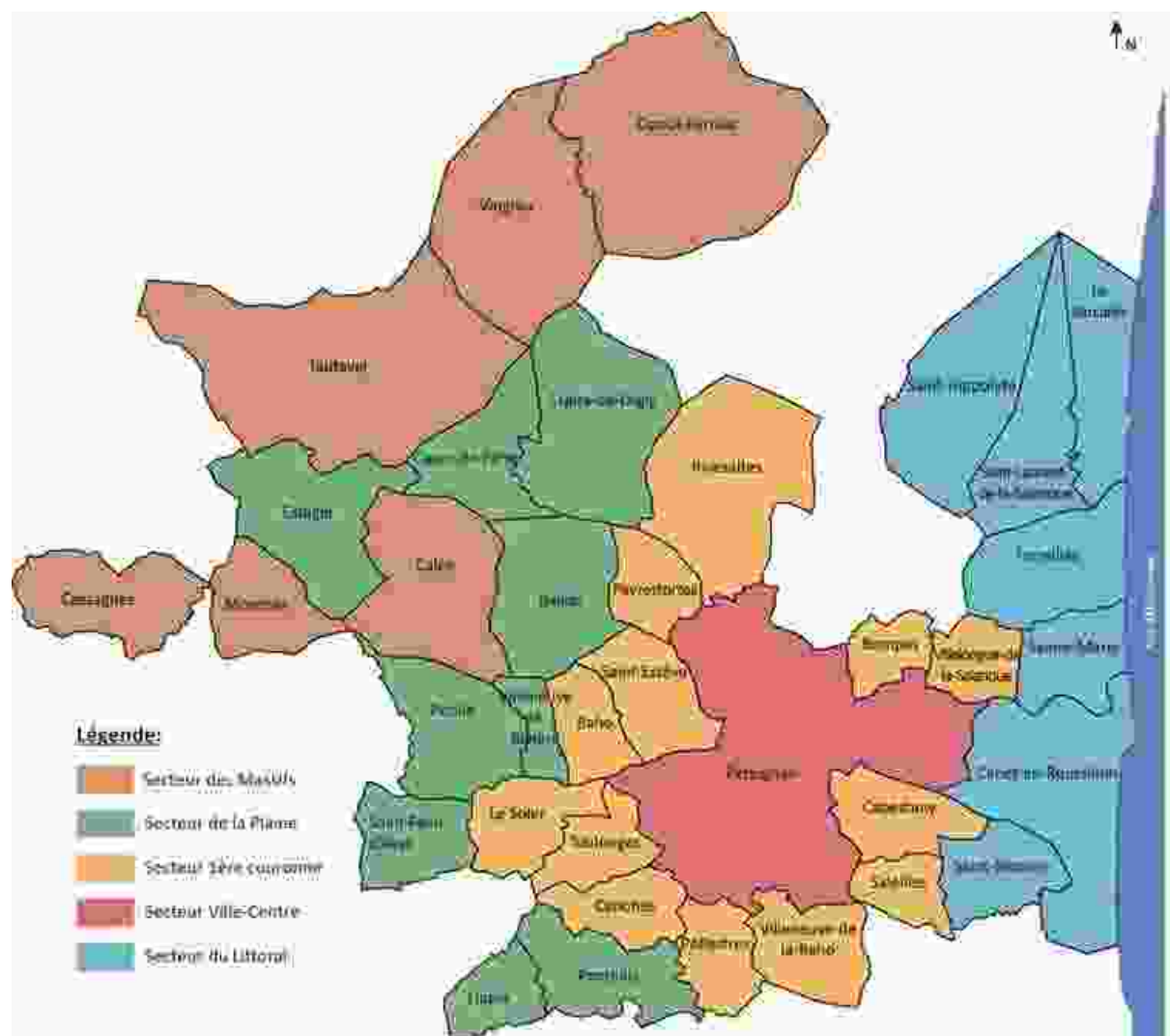
Champ d'application

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de Mobilité (PLUi-D) s'applique au territoire de la Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole. La partie du territoire couverte par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Perpignan (PSMV), tel que délimité sur le document graphique du règlement (plan graphique n°3.2.1), est exceptée du périmètre du PLUi-D.

Définition de secteurs géographiques

Le territoire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de Mobilité (PLUi-D) de Perpignan Méditerranée Métropole est décomposé en 5 secteurs géographiques afin d'en appréhender au mieux les caractéristiques particulières.

Présentation du découpage du territoire en secteurs géographiques :



Division du territoire en zones

Le règlement du PLUi-D de Perpignan Méditerranée Métropole délimite au sein de chaque secteur géographique tel que défini ci-avant, des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

Ces zones comprennent des sous-secteurs avec des règles particulières correspondant notamment à des formes ou fonctions urbaines spécifiques ou pour répondre aussi à certains enjeux particuliers, en plus d'autres prescriptions particulières.

Composition du règlement

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de mobilité (PLUi-D) de Perpignan Méditerranées Métropole (PMM) opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, est composé des documents suivants :

I) Un règlement écrit constitué :

- du Livret 1 « Dispositions communes » qui s'appliquent, sauf mentions particulières, à l'ensemble des zones des différents secteurs géographique identifiés dans le cadre du PLUi-D de PMM ;
- du Livret 2 « Dispositions particulières » qui s'appliquent au sein de chaque secteur géographique identifié dans le cadre du PLUi-D de PMM, aux zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), des zones naturelles et forestières (N) qui les composent ;
- du Livret 3 « Annexes du règlement écrit » constitué de documents précisant les conditions d'application du règlement, comportant notamment :
 - Un lexique permettant préciser certaines notions du règlement ;
 - Les règles d'aspect extérieur des constructions relevant du territoire des différentes communes,
 - La palette végétale correspond notamment aux plantations des espaces libres aux abords des constructions,
 - La liste des voies et éléments naturels le long desquels des règles d'implantation particulières s'appliquent,
 - Les dispositions particulières de prévention des risques dans les espaces soumis à des aléas de feux de forêt et de végétation.

II) Les documents graphiques du règlement composés des pièces suivantes :

- Plan de zonage au 1/5000^{ème} comprenant :
 - La délimitation des zones urbaines (U) à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N) avec leurs sous-secteurs,
 - Périmètres de hauteur maximale particulière des constructions,
 - Périmètres d'emprise au sol maximale particulière des constructions,
 - Des périmètres de taille minimale de logements,
 - Des linéaires commerciaux à préserver,
 - Les emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme,
 - Les emplacements réservés de mixité sociale (article L151-41, 4° du Code de l'Urbanisme)
 - La délimitation des périmètres des orientation d'aménagement et de programmation (OAP) applicables à certains secteurs ou quartiers particuliers, en application de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme,
 - Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) au sens de l'article L151-41, 5° du Code de l'Urbanisme,
 - Les espaces boisés classées au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme,
 - Les éléments patrimoniaux à protéger (article L151-19 du Code de l'Urbanisme),
 - Les éléments paysagers et écologiques à protéger (article L151-23, alinéa 1 du Code de l'Urbanisme),
 - Terrains cultivés à protéger (article L151-23, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme),

- La désignation des bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sens de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme,
 - Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral au sens de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme,
 - Les espaces de coupures de l'urbanisation au sens de l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme,
 - Les espaces proches du rivage au sens de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme,
 - Les zones non aedificandi,
- Annexes plan de zonage :
 - Éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
 - Liste des emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme,
- Plan de périmètres particuliers :
 - Secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires,
 - Périmètres particuliers de servitude de mixité sociale,
 - Périmètres de centralités urbaines intermédiaires,
 - Périmètres de centralités urbaines de proximité,
 - Périmètres de centralités urbaines de quartier,
 - Secteurs périphériques d'implantation commerciale.
- Plan d'épannelage (place de Catalogne, à Perpignan)
 - Carte des espaces soumis à des aléas de feux de forêt et de végétation,
 - Carte des espaces soumis à des aléas d'inondation,
 - Carte des zones humides.

Application des règles

- Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions régissant la situation du terrain d'assiette du projet résultant des dispositions communes et particulières du règlement écrit et du document graphique du règlement. Dans ce cadre, des dispositions communes du présent livre 1 sont applicables sauf dispositions particulières différentes figurant dans d'autres pièces du règlement portant sur le même objet, notamment les dispositions particulières du 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.
- Sauf dispositions contraires, les dispositions du règlement relatives aux constructions s'appliquent à toute construction nouvelle, extension, annexe, modification ou changement de destination de construction existante. Elles s'appliquent également, aux activités, affectations et autres utilisations du sol visées par ses dispositions.
- Pour l'application du présent règlement, les constructions existantes correspondent aux constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLUi-D de PMM.
- Par référence à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Au titre du présent règlement, cette règle s'applique également aux Zones d'Aménagement Concerté.
- Par référence à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Lorsqu'une construction existante régulière n'est pas conforme aux dispositions applicables au terrain sur lequel elle se situe, l'autorisation de réaliser les travaux peut être accordée s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Portée du règlement

Pour rappel :

- Les règles édictées par le PLUi-D de PMM telles que présentées ci-dessus sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, dans les conditions définies par les articles L152-1 et suivants.
- Les destinations et sous destinations des constructions visées par le présent règlement correspondent aux catégories définies par les articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme tel que précisé par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.
- Aux dispositions définies par le présent règlement, se surajoutent notamment les servitudes d'utilité publique (SUP) figurant en annexes au présent PLUi-D, dont notamment les dispositions des plans d'expositions au risque d'inondation PPRI, les dispositions applicables dans les SPR, et les dispositions du plan d'exposition au bruit PEB opposables.

CHAPITRE I.

USAGES DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

I) Occupations et utilisations des sols soumis à conditions particulières :

A) INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :

En dehors des zones d'activités UE et 1AUE et du sous-secteur Ntvb-1 délimitées par le document graphique du règlement :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises quand elles sont liées à une utilisation des sols autorisées dans la zone, qu'elles soient soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère des zones concernées, ni de dangers ou de risques graves de nuisances pour les populations dans le voisinage proche.

B) PREVENTION DES RISQUES FEUX DE FORET ET DE VEGETATION :

Dans les espaces soumis à des aléas incendie de forêt et de végétation, identifiés dans la carte n°3.2.4 du document graphique du règlement, les utilisations des sols sont interdites ou admises sous conditions particulières selon les règles de prévention des risques figurant dans l'annexe n°5 du livret 3 du règlement écrit.

Dans les zones à urbaniser soumises à un aléa élevé ou très élevé, l'urbanisation ne peut être envisagée qu'en continuité de l'urbanisation existante, sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble comprenant un programme de défendabilité limitant ainsi la vulnérabilité du secteur.

C) PREVENTION DES RISQUES INONDATION :

Il convient de se référer aux dispositions des Plans de Prévention des Risques d'Inondation applicables, annexées au PLUi-D en tant que servitude d'utilité publique.

Il convient de se référer également aux dispositions des projets de Plans de Prévention des Risques d'Inondation rendues immédiatement opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'Environnement par arrêté préfectoral. Ces mises en application anticipées figurent également dans les annexes du PLUi-D.

Les projets de constructions et d'autres utilisations des sols situés dans les espaces soumis à des aléas d'inondation identifiés dans la carte n°3.2.5 du document graphique du règlement qui ne sont pas concernés par des PPRi en vigueur ou des mesures de mises en application anticipée ne sont admis que s'ils ne portent pas atteinte à la sécurité publique. Le renouvellement urbain dans les tissus urbanisés soumis à un aléa est admis sous condition de réduire la vulnérabilité au risque d'inondation.

C. Bis) RENFORCEMENT DES CAPACITES EN EAU :

Dans les zones à urbaniser dans lesquelles des travaux de renforcement des capacités d'alimentation en eau potable sont nécessaires, les constructions ne sont admises qu'à la condition que les travaux les concernant directement soient effectivement réalisés.

C. TER) RENFORCEMENT DES CAPACITES EN ASSAINISSEMENT :

Dans les zones à urbaniser dans lesquelles des travaux de renforcement des capacités d'assainissement des eaux usées sont nécessaires, les constructions ne sont admises qu'à la condition que les travaux les concernant directement soient effectivement réalisés.

D) PROTECTION DES ZONES HUMIDES :

Les utilisations des sols ne doivent pas porter atteinte aux zones humides avérées.

Ainsi, seules sont admises au sein des zones humides avérées, les utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité ou aux fonctionnalités de celles-ci :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- et que leur réalisation soit liée à des opérations :
 - 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.

Les zones humides à ce jour avérées ou potentielles sont cartographiées pour information sur la carte n°3.2.6 du document graphique du règlement.

E) ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL :

1) Les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont soumises aux conditions particulières d'implantation définies ci-après en fonction des périmètres commerciaux de centralités urbaines et des secteurs périphériques d'implantation commerciale dans lesquels se situent, tels que délimités sur le plan des périmètres particuliers n°3.2.3 du document graphique du règlement.

Centralités Urbaines		
Type de Centralité Urbaine par commune concernée	Conditions d'implantation	
	Surface de vente à respecter en cas de nouvelle implantation	Extensions des commerces existants ayant déjà atteint le seuil de surface maximal de vente
Centralité Urbaine Principale (Perpignan)	Pas de contrainte de surface de vente.	
Centralités Urbaines Intermédiaires (Baho, Bompas, Cabestany, Canet-en-Roussillon, Canohés, Estagel, Le Barcarès, Le Soler, Peyrestortes, Pézilla-la-Rivière, Pollestres, Rivesaltes, Saint-Estève, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Saint-Nazaire, Saleilles, Toulouges, Villelongue-de-la-Salanque, Villeneuve-de-la-Raho)	Surface de vente de 500m² maximum par cellule commerciale*.	Sont admises les extensions dont le cumul ne dépassent pas 20% de la surface de vente existante.
Centralités Urbaines de Proximité (Toutes les autres communes)	Surface de vente de 300m² maximum par cellule commerciale.	Sont admises si leurs cumuls ne dépassent pas 20% de la surface de vente existante.
Centralités Urbaines de Quartiers : (Secteurs de Projet Stratégiques (SPS), et Secteurs Stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires).	Surface de vente de 300m² maximum par cellule commerciale.	
	- Surface de vente de 120m² maximum par cellule commerciale. - Si implantation dans un local vacant ou sur une friche bâtie, la limite de 120m² de surface de vente peut être augmentée à hauteur du seuil maximal	Une ou plusieurs extensions sont admises si leurs cumuls ne dépassent pas 30% de la surface de vente existante dans la

Hors Centralités Urbaines	admis dans la centralité urbaine de la commune concernée. Au sein des Zones d'Activités Economiques (ZAE) l'implantation de commerces et les changements de destination « artisanat/industrie/service » vers du commerce ne sont pas permis, sauf dans le cas du prolongement de l'activité de production ou si la zone à vocation à évoluer vers une zone mixte habitat/commerce.	limite totale de 1500m ² maximum de surface de vente.
----------------------------------	---	--

Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale (SPIC)		
Type de SPIC par commune concernée	Conditions d'implantation	
	Surface de vente à respecter en cas de nouvelle implantation	Extensions des commerces existants ayant déjà atteint le seuil de surface maximal de vente
SPIC Majeurs <i>(Perpignan – Av. d'Espagne, Rivesaltes – Cap Roussillon)</i>	Surface de vente de 500m² minimum par cellule commerciale, sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant.	Extension possible sans contrainte de surface.
SPIC Structurants <i>(Perpignan-Espace Polygone et Château Roussillon, Canet-en-Roussillon, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Pollestres)</i>	Surface de vente comprise entre 300m² et 2500m² par cellule commerciale. Sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant.	Extension de 30% de la surface de vente possible pour les commerces ayant une surface de vente (à la date d'approbation du PLUi-D) comprise entre 2500m² et 5000m². Extension de 10% de la surface de vente possible pour les commerces ayant une surface de vente de plus de 5000m² (à la date d'approbation du PLUi-D).
SPIC à Vocation Spécifique <i>(Perpignan – Mas Balande, Cabestany – Mas Guérido)</i>	❖ <u>Mas Balande :</u> - Surface de vente comprise entre 300m² et 2500m² par cellule commerciale. Sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant. ❖ <u>Mas Guérido :</u> - Surface de vente de 2500m² maximum par cellule commerciale. Sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant.	Une ou plusieurs extensions sont admises si leurs cumuls ne dépassent pas 20% de la surface de vente existante.
SPIC Relais <i>(Saint-Estève, Le Soler, Canohès)</i>	Surface de vente comprise entre 300m² et 1000m² par cellule commerciale. Sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant.	Une ou plusieurs extensions sont admises si leurs cumuls ne dépassent pas 20% de la surface de vente existante.
En outre : Pour tous les SPIC définis ci-dessous	Tout projet d'une surface à vocation de commerce de détail ou d'artisanat commercial doit :	

	• Ne pas porter atteinte aux commerces de Centralités Urbaines par le transfert de commerces initialement implantés dans une de ces dernières et correspondant aux surfaces qui y sont autorisées. • Limiter son emprise foncière en privilégiant une implantation sur les surfaces déjà artificialisées et les locaux vacants. (CES à définir) • Assurer une accessibilité par les transports en commun et par les modes actifs efficace et accès voirie	
--	---	--

2) Le long des linéaires commerciaux à préserver identifiés sur le plan de zonage du document graphique du règlement :

Les changements de destination ou de sous-destination des locaux d'artisanat et de commerce de détail existants situés en rez de chaussée des constructions sont interdits.

F) RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE :

La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de dix ans est admise à l'identique, à condition de conserver la même destination y compris pour les travaux qui ont pour but d'améliorer la conformité de la construction avec les règles en vigueur et sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

G) ESPACES BOISES CLASSES :

Les dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux espaces boisés classés délimités sur le document graphique du règlement.

H) EMPLACEMENTS RESERVES :

Le document graphique du règlement délimite et désigne par un numéro des terrains sur lesquels sont institués :

- 1) Des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit, au sens de l'article L151-41, 4° du Code de l'Urbanisme,
- 2) Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme.

L'annexe du plan de zonage n°3.2.2 du document graphique du règlement liste et numérote ces emplacements réservés avec la désignation de leur objet et de leurs bénéficiaires.

Les dispositions de l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme leur sont applicables.

I) PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG) :

Au sein des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) définis en application de l'article L151-41, 5° du Code de l'Urbanisme et délimité par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, sont interdites pour une durée maximale de 5 ans courant à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, les constructions ou installations présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à un seuil à 20m². Cette servitude n'a pas effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée au sein de la zone considérée, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

II) Mixité sociale et fonctionnelle

Les dispositions relatives à la mixité sociale par l'habitat sont définies ci-après, sauf dispositions plus particulières contraires figurant dans des règlements de zones ou de sous-secteurs.

A) DISPOSITIONS GENERALES :

Dans les périmètres de mixité sociale délimités sur le document graphique du règlement, sauf dispositions contraires dans les règlements de zone, toute opération à destination de logement, qui entraîne la création d'une surface de plancher supérieure à 3 000m² devra inclure une part minimale de logements locatifs sociaux indiquée dans le plan de périmètre particulier n°3.2.3 du document graphique du règlement. En cas de nombre décimal, celui-ci sera arrondi à l'entier le plus proche.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette obligation pourra être satisfaite à l'échelle du périmètre global du projet, sous réserve que le nombre total de logements locatifs sociaux respecte le taux minimal requis au titre des présentes dispositions.

Sont considérés, au titre du présent règlement, comme des logements locatifs sociaux, ceux définis et comptabilisés au titre de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

En outre :

B) DISPOSITIONS RELATIVES AUX COMMUNES SRU :

1) REGLE GENERALE :

Dans les communes présentant un déficit de logement social au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), toute opération de construction comprenant plus de 1 000 m² de SDP (surface de plancher) dédiée au logement ou comptant au moins 15 logements devront intégrer une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2) CAS PARTICULIERS :

- Les opérations situées dans des périmètres Quartier Prioritaire de la Ville et relevant Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ne sont pas soumises aux exigences du 2.1) et 2.2) précédents.

- Certains terrains font l'objet d'emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'ils définissent selon les indications figurant en annexe du plan de zonage n°3.2.2 du document graphique du règlement.

- Des règles spécifiques de mixité sociale dérogeant aux dispositions ci-dessus sont applicables dans les secteurs de mixité sociale particuliers définis sur le plan des périmètres particuliers n°3.2.3 du document graphique du règlement. Ces règles sont définies selon les indications établies en annexe n°6 du Livret 3 du règlement écrit pour chacun des périmètres de mixité sociale numéroté sur le plan n°3.2.3 susvisé.

C) DISPOSITIONS RELATIVES AUX COMMUNES CARENCEES :

Pour rappel :

Sauf dérogation accordée par l'Etat, pour les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence par le préfet, toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de SDP devra inclure au moins 30 % de logements locatifs sociaux, définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, hors logement financés par un prêt locatif social (PLS), conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du Code de l'Urbanisme.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

I) Volumétrie et implantation des constructions :

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- **Cas général :**

- 1) Les dispositions indiquées dans chaque zone déterminent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ces règles permettent d'établir la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à l'alignement actuel ou prévu de la voie ou emprise publique la plus proche.

L'implantation à l'alignement n'entraîne pas l'obligation d'une implantation sur toute la hauteur du bâtiment. En effet, des règles de hauteur relative ou de front de rue du règlement peuvent conduire à un retrait de la partie supérieure du bâtiment.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères,
- Les rampes d'accès ou autres dispositifs d'accès pour personnes à mobilité réduite,
- Les rampes d'accès pour le stationnement en souterrain et autres dispositifs de circulation extérieurs (coursives, escaliers extérieurs ...),
- Les constructions enterrées et celles de plain-pied avec une émergence de 0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel ou aménagé existant, en dehors des piscines,
- Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 mètres du sol au moins dans la limite de 1 mètre de profondeur,
- Les dispositifs accessoires à la construction, autres que les climatiseurs,
- Les dispositifs d'isolation externe pour les constructions existantes,
- Les clôtures, végétalisées ou non,
- Les locaux vélos,
- Les abris voitures couverts et non clos.

Dans les zones U, les dispositifs d'isolation externe pour les façades des constructions donnant sur les voies publiques ne doivent pas entraver la bonne tenue de la voie.

- 2) Des implantations de constructions différentes des règles définies dans les zones peuvent être admises :

- quand elles sont rendues nécessaires pour des motifs de sécurité,
- pour respecter les zones non aedificandi le cas échéant définies dans le document graphique du règlement.

Dans tous les cas, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois celles-ci doivent respecter les zones non aedificandi le cas échéant définies dans le document graphique du règlement.

Quand le terrain fait face à plusieurs voies et emprises publiques, la règle d'implantation applicable est celle définie par rapport à la voie ou l'emprise publique la plus longue qui borde le terrain.

- **Retraits de l'axe des Autoroutes et Routes Express :**

Nonobstant toutes autres dispositions du présent règlement :

Conformément à l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Conformément à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Des règles d'implantation différentes s'appliquent dans les cas concernés par une étude entrée de ville au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, suite à l'étude « d'entrée de ville - Mas de la Garrigue » à Rivesaltes, à l'exception des locaux à usage d'habitation et des hôtels, ces retraits sont réduits à :

- 75 mètres de l'axe de l'autoroute A9 ;
- 35 mètres de l'axe des RD 900 et RD 83 et de leurs bretelles.

• **Retraits identifiés dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit :**

Le long de certaines voies ou d'éléments naturels identifiées dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit, les implantations des constructions doivent respecter les marges de recul minimales indiquées dans cette même annexe.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

1) Les dispositions indiquées dans chaque zone déterminent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Ces règles permettent d'établir la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite la plus proche.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les rampes d'accès ou autres dispositifs d'accès pour personnes à mobilité réduite,
- Les rampes d'accès pour le stationnement en souterrain et autres dispositifs de circulation extérieurs (coursives, escaliers extérieurs ...),
- Les constructions enterrées et celles de plain-pied avec une émergence de 0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel ou aménagé existant, en dehors des piscines,
- Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels dans la limite de 1 mètre de profondeur,
- Les dispositifs accessoires à la construction, autres que les climatiseurs en vis-à-vis d'habitations ou de locaux accueillant des personnes,
- Les dispositifs d'isolation externe pour les constructions existantes,
- Les clôtures, végétalisées ou non
- Les locaux vélos
- Les abris voitures couverts et non clos

2) Des implantations de constructions différentes des règles définies dans les zones peuvent être admises quand elles sont rendues nécessaires pour des motifs de sécurité.

Dans tous les cas, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3) En zone urbaine ou à urbaniser d'activité économique (UE ou AUE), les constructions situées en limite de zone à vocation d'habitation doivent respecter une distance minimale de 10 mètres entre les front bâtis.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Entre deux constructions non contiguës sur un même terrain, une distance minimale de 4 mètres entre elles doit être respectée, sauf contrainte technique liée à la configuration du terrain ou à une construction existante.

Ces distances peuvent être réduites à 2 mètres pour les constructions n'offrant pas d'ouvertures de vis-à-vis.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

- Les abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères,
- Les rampes d'accès ou autres dispositifs d'accès pour personnes à mobilité réduite,
- Les rampes d'accès pour le stationnement en souterrain et autres dispositifs de circulation extérieurs (coursives, escaliers extérieurs ...),
- Les constructions enterrées et celles de plain-pied avec une émergence de 0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel ou aménagé existant, en dehors des piscines,
- Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, orielles dans la limite de 1 mètre de profondeur,
- Les dispositifs accessoires à la construction, autres que les climatiseurs en vis-à-vis d'habitations ou de locaux accueillant des personnes,
- Les dispositifs d'isolation externe pour les constructions existantes.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

EMPRISE AU SOL :

- **Cadre général :**

L'emprise au sol maximale des constructions est définie au sein des zones, des sous-secteurs et/ou des périmètres particuliers d'emprise au sol maximale des constructions définis dans le plan de zonage n°3.2.1 du document graphique du règlement.

Ces périmètres particuliers délimités dans le plan de zonage n°3.2.1 du document graphique du règlement définissent des emprises au sol maximales (CES) par une valeur en pourcentage (%) d'emprise au sol maximale des constructions rapporté au terrain d'assiette du projet.

Dans certains cas, ces périmètres particuliers définissent aussi :

- l'impossibilité de création d'emprise au sol supplémentaire de construction, alors indiqué sur le document graphique avec la mention (IC),
- Dans le cas d'une construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive dans les conditions définies dans l'article R151-42, 3° du Code de l'Urbanisme :
 - l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement est augmentée de 10%,
 - sauf dans les zones UE et 1AUE, dans lesquelles elle est augmentée de 15%.

Ces règles de dépassement ne s'appliquent pas dans les périmètres des abords des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un site inscrit ou classé, d'une zone naturelle ou agricole ainsi que dans les espaces proches du rivage des communes littorales. En outre, ces dépassements sont admis seulement s'ils assurent une cohérence architecturale avec les constructions voisines.

Dans tous les cas, le CES n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Cas de projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain :**

- Dans le cas d'un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain :
 - l'emprise au sol maximale des constructions, définie par le présent règlement est augmentée de 10%,
 - sauf dans les zones UE et 1AUE, dans lesquelles elle est augmentée de 15%.

Ces règles de dépassement ne s'appliquent pas dans les périmètres des abords des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un site inscrit ou classé, d'une zone naturelle ou agricole ainsi que dans les espaces proches du rivage des communes littorales.

Par ailleurs, ces règles de dépassement s'appliquent sous réserve que :

- le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant et ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site,
- et à condition de créer des espaces extérieurs paysagers de qualité en continuité des constructions.

- **Secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires :**

Dans les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires tels que délimités dans le plan des périmètres particuliers n°3.2.3 du document graphique du règlement, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne peut être inférieur à 0,5.

HAUTEUR :

- **Cadre général :**

La hauteur maximale des constructions est définie au sein des zones, des sous-secteurs et/ou des périmètres particuliers de hauteur définis dans le plan de zonage n°3.2.1 du document graphique du règlement.

La hauteur maximale des constructions doit respecter les règles de hauteur maximale et relative définies au sein des différentes zones, sous-secteurs et/ou des périmètres particuliers de hauteur.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du niveau du terrain naturel ou du trottoir ou de la voie existant au droit du projet, jusqu'au sommet de la construction.

Sont exclus du calcul de la règle de hauteur :

- dans une limite de 1 mètre de hauteur : Les gardes corps et édifices de sécurité,
- dans une limite de 3 mètres de hauteur : Les édifices techniques et édifices d'accès, cheminées, locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, antennes de télévision et paratonnerres, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, par-vues.

Les périmètres particuliers de hauteur délimités dans le plan de zonage n°3.2.1 du document graphique du règlement définissent des hauteurs maximales absolues (HA) en faisant référence selon les cas :

- à une hauteur maximale (H) des constructions exprimées en mètres (m) correspondant à une hauteur mesurée à partir du sol naturel ou aménagé existant avant travaux.
- pour la commune de Le Barcarès à une hauteur maximale (HA) des constructions exprimées en mètres (m) résultant :
 - d'un premier plan horizontal (H) mesuré depuis le niveau du sol naturel ou aménagé existant avant travaux, jusqu'à l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasses ou à pente très faibles (bâtiments industriels, commerciaux et artisanaux),
 - auquel s'ajoute un second plan horizontal (h) mesuré à partir du point haut du plan horizontal précédent jusqu'au point le plus haut du faîtage de la couverture ou de la plus haute des superstructures et édifices techniques.

- **Secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires :**

Dans les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires tels que délimités dans le plan des périmètres particuliers n°3.2.3 du document graphique du règlement, la hauteur des constructions ne peut être inférieure à 12 mètres.

- **Calcul de la hauteur sur un terrain en pente :**

Lorsque le terrain naturel ou aménagé existant sur lequel est implantée la construction est en pente, la hauteur de la construction est appréciée au droit du milieu de la façade située sur la pente la plus forte.

- **Cas de constructions voisines dépassant la règle de hauteur :**

Si le long d'une même voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, des constructions existantes dépassent la règle de hauteur maximale autorisées, la règle de hauteur maximale des constructions nouvelles correspond à la hauteur la plus haute de ces constructions existantes.

- **Cas de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive :**

- Dans le cas d'une construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive dans les conditions définies dans l'article R151-42, 3° du Code de l'Urbanisme :

- la hauteur maximale des constructions, définie par le présent règlement est augmentée de 10%,
- sauf dans les zones UE et 1AUE, dans lesquelles elle est augmentée de 15%.

- Ces règles de dépassement ne s'appliquent pas dans les périmètres des abords des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un site inscrit ou classé, d'une zone naturelle ou agricole ainsi que dans les espaces proches du rivage des communes littorales.

- **Cas de projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain :**

- Dans le cas d'un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain :

- la hauteur maximale des constructions, définie par le présent règlement est augmentée de 10%,
- sauf dans les zones UE et 1AUE, dans lesquelles elle est augmentée de 15%.

Ces règles de dépassement ne s'appliquent pas dans les périmètres des abords des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un site inscrit ou classé, d'une zone naturelle ou agricole ainsi que dans les espaces proches du rivage des communes littorales.

Par ailleurs, ces règles de dépassement s'appliquent sous réserve que :

- le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant et ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site,
- et à condition de créer des espaces extérieurs paysagers de qualité en continuité des constructions.

- **Constructions dans les zones d'aléas d'inondation :**

Dans les zones soumises à l'aléa d'inondation et de submersion marine imposant une surface de premier plancher aménagé au-dessus d'une cote de référence supérieure à la hauteur d'eau : la hauteur maximale des constructions est majorée par la hauteur de la cote de référence définie par l'aléa.

- **Cas particulier :**

Les dispositions du présent I) ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Toutefois celles-ci doivent assurer une bonne insertion paysagère dans le tissu urbain ou le milieu environnant.

II) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Les constructions doivent répondre à des conditions de bonne insertion dans le milieu environnant selon les dispositions suivantes. Dans certaines zones ou certains cas particuliers, des règles différentes s'appliquent.

A) ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS :

Un projet peut être admis nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions définies par l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit du PLUi-D :

- quand ces règles sont incompatibles avec les contraintes techniques d'usage ou de fonctionnement, ou encore de sécurité ou d'accessibilité auquel il est soumis, et à condition d'assurer sa bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant,
- ou quand il présente un intérêt du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturale.

Sans préjudice des exigences plus précises du règlement portant sur le même objet, les constructions doivent veiller par leurs aspects extérieurs à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

B) INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TISSU URBAIN OU LE MILIEU ENVIRONNANT :

Tout projet doit être bien intégré au regard des caractères du site ou du lieu dans lequel il s'inscrit, en particulier en matière architecturale, paysagère et patrimoniale.

C) PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :

Sous réserve d'assurer sa bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant, un projet peut être admis nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur, l'implantation, l'emprise au sol, ou la hauteur maximale des constructions, définies par le règlement du PLUi-D :

- Pour répondre à un objectif de performance énergétique ou environnementale par le biais :
 - o De l'architecture bioclimatique : orientation de la construction (soleil et vent), éléments du bâti (casquette, terrasse couverte...) ;
 - o De l'utilisation de matériaux d'isolation thermique performants,
 - o De l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables
 - o De recyclage/stockage des eaux pluviales,
 - o Mobilisation des essences végétales adéquates.

D) FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Les conditions d'édification des façades sont définies selon les dispositions suivantes. Dans certaines zones ou certains cas particuliers, des règles différentes s'appliquent dans les dispositions particulières et/ou dans l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit du PLUi-D.

L'emploi à nu en façade de construction de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de ciment, briques creuses, béton cellulaire, carreaux de plâtre...) est interdit sauf s'il s'intègre à une démarche d'architecture contemporaine de qualité. L'emploi du béton banché en façade est admis dès lors qu'il exprime une qualité architecturale.

Les imitations de matériaux tels que le faux marbre, les faux pans de bois, les fausses briques ..., l'emploi à nu de parement de matériaux et l'appareillage de fausses pierres peintes ou dessinées sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture et les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et doivent être traités avec le même soin.

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée.

En outre, les nouvelles façades et celles à réhabiliter doivent prendre en compte les façades existantes environnantes en co-visibilité en matière de composition et de volume, de sorte à conserver une certaine homogénéité de traitement.

Par ailleurs, autant que possible les volumes simples créant une monotonie et une pauvreté architecturale sont à éviter.

E) TOITURES :

Les conditions d'édification des toitures sont définies selon les dispositions suivantes. Dans certaines zones ou certains cas particuliers, des règles différentes s'appliquent dans les dispositions particulières et/ou dans l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit du PLUi-D.

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

Les toitures des constructions en pente ou en terrasse doivent répondre aux prescriptions du 1) et 2) ci-dessous ; toutefois, des caractéristiques différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles expriment une qualité architecturale,
- pour les dispositifs de production d'énergies renouvelables,

Par ailleurs, les toitures des constructions annexes de faibles dimensions telles que les pergolas, peuvent présenter des toitures ajourées.

1) Toiture en pente :

En dehors des zones UE et 1AUE délimitées sur le document graphique du règlement, en cas de toiture en pente, celle-ci formera avec l'horizontale une pente comprise entre 25% et 35 %. Elle sera couverte de tuiles canal de teinte rouge ou terre cuite.

Un pourcentage de pente différent est admis pour :

- Une réhabilitation,
- Une véranda,
- Les constructions autres que l'habitation,
- Les annexes.

2) Toiture terrasse :

- Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs, garantisse sa bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant, y compris depuis les points de vue plus éloignés.

- En outre, au sein de la zone UA, les toitures terrasses ne devront pas couvrir l'intégralité d'un bâtiment ni être visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

- Les toitures terrasses accessibles sont admises dans la limite de 25% de la surface totale de la couverture, dans les périmètres aux abords des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un site inscrit ou classé, et sur les éléments de patrimoine bâti à préserver identifiés dans l'annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement.

F) CLOTURES :**1) Cadre général :**

Les conditions d'édification des clôtures sont définies selon les dispositions suivantes. Dans certaines zones ou certains cas particuliers, des règles différentes s'appliquent dans les dispositions particulières et/ou dans l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit du PLUi-D.

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et leur aspect ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures peuvent être, soit maçonnées, soit composées d'un grillage à maille rigide doublé d'une haie végétale ou claire-voie.

Les clôtures maçonnées doivent s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identique aux façades. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à être recouverts (agglomérés de ciment, briques creuses, béton cellulaire, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoire...) doivent être intégrées à la composition générale de la clôture.

Lorsqu'elles sont érigées en limite avec le domaine public, elles ne doivent pas porter atteinte par leur implantation et leur gabarit à la bonne visibilité des circulations (cheminements cyclables notamment), en particulier aux croisements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les clôtures sur limites des voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement d'ensemble harmonieux.

Les dispositions relatives aux clôtures ne sont pas applicables aux murs de soutènement ou de remblais en limite de propriété.

2) Hauteur des clôtures :

La hauteur des clôtures est calculée depuis la voie et à partir du terrain naturel ou aménagé existant avant travaux. Elle ne peut excéder 1,80 mètre en limites séparatives et 1,30 mètre sur limites des voies et emprises publiques. Et ce, sauf nécessité technique tenant à un motif soit de sécurité, soit de surveillance ou de gardiennage des aires extérieures d'entreposage. Dans ce dernier cas, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,50 mètres en limites séparatives ainsi que sur les voies et emprises publiques.

3) Secteur d'entrée de ville :

Dans le périmètre des Orientation d'Aménagement et de Programmation « OAP thématique Entrées de Villes » une continuité et une harmonie doit être recherchée entre les clôtures implantées le long des autoroutes, voies express, déviations, ou routes à grande circulation et les clôtures existantes des terrains voisins. Des clôtures pleines ou écrans antibruit ne sont admises en bordure de ces voies que pour des raisons liées aux nuisances phoniques, en fonction du type d'occupation.

4) Traitement des franges d'urbanisation :

Lorsque les clôtures donnent sur une zone agricole (A), ou une zone naturelle ou forestière (N), et marquent ainsi une transition des espaces bâtis vers des espaces agricoles, naturels ou forestiers, elles doivent être exclusivement constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie végétale. Et ce, sauf nécessité technique tenant à un motif soit de sécurité, soit de surveillance ou de gardiennage des aires extérieures d'entreposage.

G) DISPOSITIFS TECHNIQUES ET ACCESSOIRES A LA CONSTRUCTION :

Les conditions d'installations des dispositifs techniques et accessoires sont définies selon les dispositions suivantes. Dans certaines zones ou certains cas particuliers, des règles différentes s'appliquent dans les dispositions particulières et/ou dans l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit du PLUi-D.

1) Les dispositifs aéro-réfrigérants (climatiseur, pompe à chaleur, ou tout autre système de traitement d'air) doivent être installés de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public et ne pas compromettre l'aspect architectural et paysager environnant.

A ce titre, les climatiseurs ne doivent pas être apposés en saillie sur les façades des constructions. Ils doivent être dissimulés par des grilles ou coffres qui s'intègrent harmonieusement avec la construction. Par exception, ils peuvent être apposés en façade mais à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public quand la construction ne dispose que d'une façade.

Ces dispositifs devront être installés au minimum à 2 mètres des limites séparatives sauf impossibilité technique.

2) Les coffres de volets roulants ne doivent pas être saillants par rapport au nu de façade des constructions et ne pas compromettre l'aspect architectural et paysager environnant.

3) Les autres installations techniques diverses accessoires aux constructions, telles que notamment les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, doivent être le moins visible possible depuis l'espace public par leurs implantations, leurs formes et leurs couleurs.

Pour rappel :

Certains bâtiments sont soumis aux dispositions de l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- pour l'intégration notamment de dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation, ou équivalent, en vue d'assurer une efficacité thermique et d'isolation et favoriser la biodiversité,
- et l'aménagement de leurs aires de stationnement associées par des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

H) CAS PARTICULIER :

Les dispositions du présent II) ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Toutefois celles-ci doivent assurer une bonne insertion paysagère dans le tissu urbain ou le milieu environnant.

III) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

A) ESPACES LIBRES :

1) Dispositions générales :

La conservation et la valorisation des végétaux existants seront privilégiés. Les aménagements des espaces libres et les plantations devront être adaptés au caractère des lieux, aux paysages, aux perspectives et à la composition des parcs et jardins, des plantations d'arbres d'alignement ou isolés.

2) Dispositions particulières :

En outre, dans les zones U et AU définies sur le document graphique du règlement s'applique les dispositions suivantes :

3) Végétalisation et traitement des espaces libres :

1) Les espaces libres aux abords des constructions reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité, adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement. Leur plantation doit être effectuée avec des essences adaptées à leur environnement (voir notamment l'annexe n°3 du livret 3 du règlement écrit « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? 86 valeurs sûres »).

Ces espaces verts seront composés d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espace libre du terrain d'assiette du projet.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement sont conçus pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtement perméable.

2) Sauf dans les zones UE et 1AUE, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent en outre respecter :

- un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 15% minimum du terrain d'assiette de l'opération, pour les opérations d'une superficie égale ou supérieure à 1ha,
- un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 10% minimum du terrain d'assiette de l'opération, pour les opérations d'une superficie inférieure à 1ha.

La pleine terre est constituée d'un espace composé de terre issue du terrain naturel ou aménagé existant ou de terre végétale, où aucune construction en surface et en sous-sol n'est autorisée hormis les réseaux souterrains (canalisations, lignes, câbles, drains...)

Cet espace de pleine terre devra être constitué de manière privilégiée en un seul tenant. Ces espaces devront bénéficier d'un traitement paysager d'ensemble permettant de mutualiser les espaces tout en intégrant la gestion des eaux pluviales (rôle multi usages).

La continuité des espaces verts sera recherchée à l'échelle de l'opération mais aussi du secteur géographique dans lequel l'opération s'insère.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie qui ont des pentes d'un rapport de 6 horizontales par 1 verticale (6H/1V), peuvent être comptabilisés comme de la pleine terre pour la moitié de la surface de pleine terre requise, s'ils sont paysagers et perméables, accessibles ou les deux à la fois (exemple : noues paysagères, bassin de rétention accessible et paysager, jardins de pluie).

4) Noues paysagères et bassins de rétention :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble :

Dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les noues paysagères sont privilégiées dans le traitement des eaux pluviales.

Les noues paysagères et bassins de rétention, doivent obligatoirement être situés sur le terrain d'assiette du projet, être accessibles pour leur entretien, et être végétalisés et paysagés avec des essences adaptées à leur environnement.

Sous réserve de leur conserver un caractère perméable de ne pas nuire à la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement, les bassins de rétention peuvent être aménagés pour recevoir d'autres usages, notamment :

- Des aires de jeux,
- Des équipements sportifs de plein air (city-stade, pump-track en terre...)
- Des parcs, jardins publics,
- Des aires de repos, de pique-nique (en zones commerciales et économique notamment),
- Des installations de production d'énergie renouvelable.

B) ELEMENTS DE PATRIMOINE BATIS ET PAYSAGERS A PRESERVER :

- Les éléments patrimoniaux, bâtis ou paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du règlement et listé avec pour chacun un numéro, en annexe n°3.2.2 « Eléments de patrimoine et de paysage » de celui-ci. Ils font l'objet des mesures de protection suivantes :

Les caractères de ces éléments bâtis à protéger doivent être conservés. Les travaux sur ces éléments ne sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur ou sa mise aux normes.

Les caractères de ces éléments paysagers doivent être conservés, sauf s'ils présentent un danger, une gêne pour la sécurité publique ou un risque sanitaire.

Les sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques interdisent toutes utilisations des sols de nature à compromettre la préservation des espèces ou milieux naturels concernés.

Ces règles s'appliquent sauf dispositions contraires spécifiques mentionnées dans les dispositions particulières du livret 2 du règlement écrit ou dans l'annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement.

- Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte aux points de vue remarquables depuis les contreforts, la plaine, les grands axes de communications et les routes belvédère existants sur le territoire.

C) TERRAINS CULTIVES A PRESERVER :

Les terrains cultivés en zone urbaine à préserver au sens de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le document graphique du règlement, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent et les travaux qui ont pour objet la conservation et la protection et l'entretien de ces terrains. Seuls y sont admis les abris jardins de moins de 10m² d'emprise au sol et de 2.20 mètres de hauteur, et les aménagements nécessaires au fonctionnement de ces espaces.

IV) Stationnement :

Les obligations en matière de stationnement s'appliquent au projet de construction nouvelle, de changement ou de modification de construction existante. Toutefois, en cas de changement de destination de construction existante, le nombre de places exigées pour les véhicules motorisés ou les vélos ne s'applique que pour les surfaces de plancher supplémentaires créées.

A) STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

Les places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et/ou d'urbanisme, cette obligation peut être satisfaite pour les places nécessaires lui faisant défaut par :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 300m maximum,
- l'acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- avec la possibilité de mixer le cas échéant l'ensemble des solutions présentées ci-dessus pour parvenir à l'obtention du nombre de places demandées.

Pour rappel :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage (Art. L.151-31 du code de l'urbanisme).

1) Accès aux espaces de stationnement :

L'organisation du stationnement sur le terrain d'assiette doit permettre de présenter un minimum de points d'accès sur la voie publique.

2) Dimensionnement des places de stationnement :

Les places de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées et facilement accessibles. Elles doivent respecter à minima les caractéristiques suivantes :

- longueur 5 mètres,
- largeur 2,5 mètres.

Les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite (PMR) doivent à minima respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur 5 mètres,
- largeur 3,30 mètres.

Dans le cas de création de places de stationnement dans un garage collectif ou sur une aire de stationnement de plusieurs places, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² en comptant les accès. Une surface moindre est admise si la bonne accessibilité est justifiée.

3) Opération d'aménagement d'ensemble :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation, il sera exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Il sera défini selon l'importance de l'opération, la nature de l'offre des transports en commun et la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Ces places de stationnement seront réalisées sur les espaces communs de l'opération.

4) Projets comportant plusieurs destinations ou sous destinations :

Dans le cas de projets comportant plusieurs destinations ou sous-destination de construction permettant la mutualisation de tout ou partie des places de stationnement ; le nombre de places de stationnement à réaliser peut-être réduit. Le nombre de places à réaliser est alors à estimer globalement sur l'ensemble de l'opération et à justifier par le pétitionnaire au regard des destinations ou sous-destinations de la construction, mais également de la situation géographique de l'opération et des solutions de mobilités alternatives à disposition. Dans tous les cas, ce nombre devra être au moins égal à la norme établie pour la destination requérant le nombre de places le plus élevé.

5) Stationnement de surface des établissements d'activités :

Pour rappel :

- La réalisation des aires de stationnement annexes à un établissement commercial soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, doit respecter les dispositions de l'article L. 111-19 du Code de l'Urbanisme.

- Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés à certains bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés sont soumis aux dispositions de l'article L111-19-2 du Code de l'Urbanisme, concernant notamment les aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés, les ombrières et l'intégration d'un procédé de production d'énergies renouvelables.

- En outre, les parcs de stationnement visés par l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, doivent répondre aux conditions de ces dispositions.

6) Places de stationnement en surface :

Les places de stationnement extérieures doivent être obligatoirement plantées d'arbres à haute tige adaptés à leur environnement (voir notamment l'annexe n°3 du livret 3 du règlement écrit « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? 86 valeurs sûres »).

Les bordures délimitant les espaces végétalisés devront être ajourées afin de permettre l'écoulement des eaux de pluies et de ruissellement vers ceux-ci.

Les profils altimétriques des aménagements, des voies, places de stationnement et autres espaces libres imperméabilisés, doivent être conçus afin de favoriser l'alimentation et le stockage des petites pluies dans ces espaces végétalisés.

Le nombre d'arbres à planter est de : 1 arbre pour 4 places, dans le cas d'aire de stationnement. Les plantations peuvent être groupés.

La préservation des arbres préexistant peut-être prise en compte dans le calcul précité.

Dans le cas d'une aire de stationnement dotée d'ombrières, les arbres devront être plantés à proximité immédiate de cette dernière sur le terrain d'assiette du projet.

Les places de stationnement extérieures doivent être soit perméables, soit imperméables mais avec un dispositif assurant l'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement vers les espaces verts et/ou noues paysagères, dans le respect des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales au D) du II) du présent livret.

Toutefois, dans les zones Agricoles (A), Naturelles (N) et dans les zones soumises à un aléa inondation, les places de stationnement extérieures doivent être conçues de manière perméable afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux de pluie. Un revêtement imperméable sera accepté si le revêtement perméable n'est pas adapté aux besoins en particulier pour le stockage d'engins lourds liés à la destination de la construction. Dans ce cas, les

surfaces de stationnement doivent intégrer des dispositifs pour limiter le ruissellement des eaux qui doit être géré à l'échelle du projet et renvoyé vers les espaces verts créés.

B) NORMES EN MATIERE DE STATIONNEMENT REQUIS ET REGLES QUANTITATIVES :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins du projet dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé pour les véhicules motorisés en fonction des destinations/sous-destinations mais aussi des zones et des secteurs déterminés, délimités au document graphique du règlement, est indiqué dans le tableau de règles quantitatives ci-après :

Lorsque le calcul du nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface, ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour déterminer le nombre total de places de stationnement exigible.

Des règles particulières de nombre de places de stationnement sont fixées dans les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires tels que délimités dans le plan des périmètres particuliers n°3.2.3 du document graphique du règlement.

Le nombre de places de stationnement indiqué dans le tableau ci-après s'entend un nombre de places minimum, sauf indication contraire.

Pour les constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-dessous, la règle applicable est celle de la catégorie de construction ou établissement la plus directement assimilable.

1) **Nombre de places de stationnement pour la destination « Habitation » :**

Sous Destination	Type d'Habitation	Zone UA		Secteurs stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires	Autres zones (U, AU, A et N)
		Reste de la zone	Sous-Secteurs UA2, UA2p et UA2a		
Logement	<i>Studio et T1</i>	Non réglementé	1place minimum par logement	1 place maximum par logement	1place minimum par logement
	<i>T2 et au-delà</i>		1place minimum par logement	1 place maximum par logement	2 places minimum par logement
	<i>Logements Locatifs Sociaux (LLS)</i>		1 place minimum par logement	0.5 place minimum par logement	1 place minimum par logement
	<i>Visiteurs (dans les opérations d'aménagement d'ensemble)</i>		1 place minimum pour 3 logements	Le nombre de place sera défini en fonction des besoins de l'opération	1 place minimum pour 2 logements
Hébergement	<i>Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes *</i> <i>Résidences universitaires**</i>	Non réglementé	1place minimum par logement ***	0.5 place maximum par logement ***	1place minimum par logement ***

* au sens de l'article L. 312-1, I,6 ° du code de l'action sociale et des familles

** au sens de l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

*** pour l'application de ces dispositions, 3 places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EPHAD) ou d'une résidence universitaire équivalent à 1 logement (Art. R.151-46 du Code de l'Urbanisme)

2) **Nombre de places de stationnement pour la destination « Commerces et activités de services » :**

Sous Destination	Surface	Zone UA		Secteurs stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires	Autres zones (U, AU, A et N)
		Reste de la zone	Sous-Secteurs UA2, UA2p et UA2a		
Artisanat et Commerces de détail	<i>Constructions de 400m² ou moins de surface de vente</i>	Non réglementé	1 place minimum pour 50m ² de surface de vente	1 place minimum pour 70m ² de surface de vente	1 place minimum pour 50m ² de surface de vente
	<i>Constructions de plus de 400m² de surface de vente</i>		1 place minimum pour 40m ² de surface de vente	1 place minimum pour 60 m ² de surface de vente	1 place minimum pour 40m ² de surface de vente
Restauration			1 place minimum pour 10m ² de salle de restaurant		
Activités de services avec accueil de clientèle			1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher	1 place minimum pour 90m ² de surface de plancher	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique			1 place minimum par chambre	1 place minimum pour 2 chambres	1 place minimum par chambre ou par emplacement de camping. <u>Autocars</u> : 1 aire de dépose pour 1000 à 3000m ² de surface de plancher et 1 place par tranche entamée de 1000m ² de surface de plancher au-delà de 3000m ² de surface de plancher.
Cinéma			0.75 fois la surface de plancher affectée au complexe cinématographique maximum		

3) **Nombre de places de stationnement pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :**

Sous Destination	Zone UA		Secteurs stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires	Autres zones (U, AU, A et N)
	Reste de la zone	Sous-Secteurs UA2, UA2p et UA2a		
Industrie	1 place minimum pour 60m ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.
Entrepôt	1 place minimum pour 60m ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.		
Bureau	Non réglementé	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher	1 place minimum pour 90 m ² de surface de plancher	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition		1 place pour 3 personnes		

4) Nombre de places de stationnement pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » :

Sous Destination	Type d'équipement public	Zone UA		Secteurs stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires	Autres zones (U, AU, A et N)
		Reste de la zone	Sous-Secteurs UA2, UA2p et UA2a		
Locaux et bureaux accueillant du public (administration)		Non réglementé	Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature, de la fréquentation de la construction, de la proximité de parkings ouvert au public, de la desserte par les transports collectifs, ou les modes doux et de la possibilité de mutualiser.		
Locaux techniques et industriels des administrations					
Etablissements d'enseignement					
Equipements sportifs					
Etablissements de santé et d'action sociale	Hôpital, Clinique		1 place minimum pour 2 lits		
	Centre de jour		1 place minimum pour 60m²		
Salles d'art et de spectacles			1 place minimum pour 3 spectateurs		

5) **Nombre de places de stationnement pour la destination « Exploitation agricole et forestière » :**

Sous Destination	Zone UA		Secteurs stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires	Autres zones (U, AU, A et N)
	Reste de la zone	Sous-Secteurs UA2, UA2p et UA2a		
Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
Exploitation forestière			Non réglementé	

C) STATIONNEMENT DES VELOS :

Les projets sont soumis à des obligations en matière de réalisation de places de stationnement de vélos annexes, définies comme suit :

1) Modalités de réalisation des places de stationnement :

L'espace dédié au stationnement vélo, si celui-ci est séparé de la construction principale, doit être couvert et clos, excepté pour les maisons d'habitation individuelles (2 logements maximum).

Les locaux à vélos doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Entité	Règles à respecter
Le local à vélos :	- Etre sécurisé, couvert et éclairé, - Etre intégré au bâtiment ou dans une entité indépendante, - Etre situé en rez-de-chaussée, - Situé sur le terrain d'assiette de l'opération, - Situé maximum à 50m à pieds de la construction concernée - Etre d'un seul tenant. Toutefois, au-delà de 30m² il pourra être réalisé plusieurs locaux d'un minimum de 20m²
L'accès au local vélos :	- Des espaces de circulation avec une largeur d'au moins 1m20, libre de tout obstacle. - Une hauteur sous plafond d'au moins 2m (libre de tout obstacle). Dans le cas d'une hauteur à partir de 2m80, un double rack pourra être installé pour permettre le stationnement sur 2 niveaux.

2) Normes quantitatives de stationnement des vélos :

Le nombre de places de stationnement minimum imposé pour les vélos en fonction des destinations/sous-destinations de constructions, est indiqué dans le tableau de règles quantitatives ci-après :

Les calculs de surface nécessaire aux emplacements vélos se font sur la base de 1,50m² minimum/vélo, hors espace de manœuvre.

Destinations et sous destinations	Nombre
Habitation collective (minimum 2 logements)	- 1 place de vélo/log du T1 au T2, - 2 places de vélos/log à partir du T3 et au-delà.
Industrie, bureau, cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place pour 10 employés
Palais des congrès ;	Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature, de la fréquentation de la construction, de la proximité de parkings ouvert au public, de la desserte par les transports collectifs, ou les modes doux et de la possibilité de mutualiser
Equipements d'intérêt collectif et services publics ;	- 1 place pour 10 employés - 1 place pour 10 usagers sur la base de l'effectif total pouvant être accueilli simultanément dans l'établissement
Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques ;	Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature, de la fréquentation de la construction, de la proximité de parkings ouvert au public, de la desserte par les transports collectifs, ou les modes doux et de la possibilité de mutualiser

Cinéma	10% du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés si le stationnement de véhicules motorisés est inférieur à 40 places 5% du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés si le stationnement de véhicules motorisés est supérieur ou égal à 40 places
---------------	--

Pour rappel :

Ces règles ne font pas préjudice des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui demeurent applicables.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) Desserte par les voies publiques ou privées :

Les constructions et installations, existantes ou nouvelles, doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance ou à leur destination, et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie, de la Protection Civile et du ramassage des ordures ménagères.

A) ACCES :

Tout terrain enclavé, est inconstructible à moins que son pétitionnaire justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée préalablement par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration mais aussi vis-à-vis de l'importance du trafic et de la visibilité disponible sur site.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, de ce fait :

- Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut-être refusé pour des motifs de sécurité publique ;
- Lorsqu'il y a des carrefours, des virages, ou une mauvaise visibilité, un éloignement doit être opéré de sorte à prévenir tout risque pour la sécurité publique aux entrées et sorties ;
- Les passages piétons et pistes cyclables doivent faire l'objet d'un soin particulier, notamment concernant leur sécurisation, dans le traitement des entrées et sorties d'un projet. Aucun accès par un véhicule motorisé ne pourra s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cyclistes et/ou aux piétons, si celles-ci ne sont pas doublées d'une voirie ouverte à la circulation automobile.

B) VOIRIE :

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre par leur dimensionnement à la destination des constructions et/ou installations, ou aux usages et affectations des sols, ou types d'activités projetées
- Permettre la circulation des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie (Se référer au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé ; consultable et téléchargeable sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées-Orientales (www.pyrenees-orientales.gouv.fr),
- Les surfaces de voirie doivent être conçues afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluies et de ruissellement en priorité vers les espaces verts publics avant de rejoindre en aval un réseau pluvial existant ou à créer.

Cas particulier des voiries en impasse :

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être évitées. Cependant, face à une difficulté technique avérée d'impossibilité de raccordement à une voie existante ou future, elles sont autorisées. Dans ce cas, elles doivent obligatoirement être pourvues à leur extrémité d'une raquette de retournement, dès 30 mètres de longueur, permettant aux véhicules de secours et de services publics, de faire demi-tour aisément.

Cette raquette ou aire de retournement doit :

- Etre de taille suffisante à une telle manœuvre, sans avoir recours à une marche arrière trop importante,
- Etre libre de tout stationnement, mobilier urbain ou autre élément pouvant encombrer les manœuvres ;
- Etre réalisée sur voie ouverte à la circulation publique, (aucun portail ou barrière fermant l'accès ne sera autorisé), de sorte à être utilisée par les véhicules de secours, de défense incendie et de collecte de déchets.

II) Desserte par les réseaux publics :

Sauf contraintes techniques, tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif en cas d'exigence fonctionnelle ou technique.

A) ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- Tout projet qui requiert une alimentation en eau potable doit être accordé au réseau public de distribution d'eau potable.

- En cas d'impossibilité technique avérée de raccordement en réseau public l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource propre (forage, puits ...), sous réserve de sa conformité à la réglementation technique en vigueur en assurant l'hygiène générale et la protection sanitaire.

Pour rappel :

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource propre devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration en mairie (bâtiment d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence Régionale de Santé (ARS) article L2224-9 du CGCT article L1321-7 du code de la santé publique.

B) DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

Les projets doivent être munis de dispositifs de défense extérieure adaptés (se référer au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé, consultable et téléchargeable sur le site de la Préfecture des Pyrénées-Orientales (www.pyrenees-orientales.gouv.fr)).

C) ASSAINISSEMENT :

Dans les zones U et AU, les constructions et installations doivent être obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Par exception, en zone UD3 et 1AUH-5, ainsi que dans les zones A et N, en l'absence de réseau public, l'assainissement des eaux usées peut être assuré par un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux normes sanitaires en vigueur, (se référer au règlement de service du SPANC 66 <https://www.spanc66.fr/>)

Tout projet doit être conçu avec un système d'assainissement séparatif.

Les eaux ou matières usées doivent être évacuées, sans stagnation, 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 doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Pour les modalités techniques : se référer au règlement du service public de l'assainissement de Perpignan Méditerranée Métropole (PMM) (<https://perpignanmediterraneemetropole.fr/>)

D) EAUX PLUVIALES :**1) Gestion des eaux pluviales :**

Tous projets créant une imperméabilisation nouvelle, y compris les projets d'extension ou de requalification doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- les premières pluies (hauteur précipitée minimum de 40 millimètres) doivent être gérées à l'échelle du terrain d'assiette du projet par infiltration, en excluant tout risque de pollution ;
- au-delà des 40 premiers millimètres précipités, ou quand les volumes d'eau de précipitation ne peuvent être gérés par infiltration, un dispositif de rétention doit être mis en place pour éviter le rejet direct dans le réseau public et afin de ne pas aggraver l'écoulement de l'eau en aval.

En outre :

Il convient de se conformer aux prescriptions générales réglementaires figurant au I.4.3.2 de la gestion intégrée des eaux pluviales dans les annexes sanitaires du PLUi-D de PMM.

Pour rappel :

Les constructions d'activités visées à l'article L. 171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent être soumis à des dispositifs particuliers notamment d'infiltration ou d'évaporation des eaux dans les conditions prévues par ces dispositions.

2) Récupération des eaux de pluies :

Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux de pluies peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour des usages à la parcelle (arrosage, nettoyage...). Les éléments de stockage de récupération d'eau de pluies doivent, soit être enterrés, soit être intégrés le mieux possible dans le bâti existant en vue d'assurer le moindre impact sur le paysage. Par ailleurs le stockage extérieur doit être muni de dispositifs (grilles anti-moustiques, étanchéité du réservoir ...) permettant d'éviter la prolifération des moustiques et ainsi éviter toutes nuisances.

Les bordures des espaces verts doivent être ajourés afin de permettre le libre écoulement des eaux.

E) DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES :

Le positionnement, le dimensionnement et les caractéristiques techniques des espaces de collecte (porte à porte, apport volontaire...) doivent répondre aux conditions suivantes :

- être accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte,
- être positionnés sur le terrain d'assiette du projet (sauf pour les bacs d'apport volontaire et les conteneurs semi-enterrés situés sur voirie),
- être le plus intégré possible à l'environnement bâti, à la forme urbaine,
- être disposé en assez grand nombre et en capacité suffisante pour les conteneurs semi-enterrés et bacs d'apport volontaire.

III) Energie et performances énergétiques :**A) PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

Les bâtiments doivent privilégier une bonne performance énergétique en travaillant sur l'exposition de la construction (soleil et vent), l'isolation thermique, la gestion et l'optimisation de l'éclairage, la végétalisation,

B) ENERGIES RENOUVELABLES :

Les nouvelles constructions et installations devront privilégier l'implantation le développement de dispositifs de productions d'énergies renouvelable. Ces dispositifs sont à privilégier en zone urbanisée, en toiture sur les bâtiments

et en s'insérant le mieux possible dans le bâti existant, et sur les aires de stationnement extérieures, ainsi que sur les espaces déjà artificialisés ou dégradés.

Ces dispositifs ne doivent pas porter atteinte à la qualité des paysages. Ils doivent être intégrés le mieux possible dans le bâti existant quand ils sont établis sur des constructions nouvelles ou parties nouvelles de constructions. Les installations au sol de production d'énergie renouvelable doivent être conçues aussi afin d'éviter le plus possible leur impact visuel.

Pour rappel :

Certaines constructions sont soumises à des obligations légales d'installation de dispositif de production d'énergie renouvelable, notamment en application des articles L111-19-1 de l'Urbanisme, de l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **- Déplacements**

- LIVRET 2 - **DISPOSITIONS PARTICULIERES** **Secteur Ville Centre**

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026



SOMMAIRE

Zone UB1	Page 3
Zone UC	Page 16
UD	Page 28
Uhô	Page 37
UE	Page 44
UV	Page 89
1AUH	Page 95
1AUPE	Page 115
2AUH	Page 122
2AUE	Page 148
Zones Agricoles	Page 154
Zones Naturelles	Page 194
Guide d'Aménagement Durable	Page 226



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

- LIVRET 2 -
DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Ville Centre
Zone urbaine
UB1



La zone **UB1** correspond à la zone urbaine dense attenante au centre ancien de la commune de Perpignan régi par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Patrimoine, où les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement de la voie. Elle correspond aux quartiers anciens de types faubourgs issus des premières extensions des centres anciens où les constructions sont implantées généralement en ordre continu.

Cette zone est destinée à recevoir de l'habitat, des commerces, des bureaux, et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone **UB1** comprend elle-même sur certaines parties plusieurs sous-secteurs particuliers à savoir :

- **Le sous-secteur UB1A** correspond au quartier Notre Dame en continuité de l'Espace Méditerranée.
- **Le sous-secteur UB1B** correspond aux franges du quartier Saint-Assise directement concernées par le projet urbain du secteur de la gare TGV, composées majoritairement d'un tissu urbain hétérogène ancien accolé à une trame résidentielle plus homogène.
- **Le sous-secteur UB1C** spécifique comprend la zone intermodale et tertiaire de la gare TGV.
- **Le sous-secteur UB1D** correspond aux franges du Palais des Rois de Majorque où une hauteur moins importante est imposée afin de préserver les vues.
- **Le sous-secteur UB1E**, correspond aux quartiers anciens de la ville de type faubourg issus des premières extensions du centre ancien de la ville de Perpignan. Il est constitué d'un tissu ancien hétérogène.

La zone **UB1** et ses sous-secteurs sont délimités sur le document graphique du règlement.

D'une manière générale :

- certaines dispositions du règlement s'appliquent à toutes les zones UB1, d'autres dispositions sont propres à une zone,
- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit,
- 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 désignation des éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est précisée en annexe n°3.2.2 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 en annexe n°3.2.2 du 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 et du Guide de l'Aménagement Durable (GAD) figurant au présent document.

ZONES UB1

Sous-secteurs UB1A – UB1B – UB1C – UB1D – UB1E

CHAPITRE I.

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

I) (UB1) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) (UB1) Cadre général :

1) Pour l'ensemble de la zone UB1 :

Voir dispositions communes

Sont interdits :

Dans le sous-secteur UB1c, les constructions à destination d'artisanat.

Les campings, caravanage et le stationnement des caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

Les constructions à destination d'activité industrielle.

B) (UB1) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées ci-dessous :

II) (UB1) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

Logements locatifs sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la ville :

Par exception aux dispositions communes relatives à la mixité sociale énoncées au II) du livre 1 du règlement écrit :

- Au nord de la rivière de la Têt, aucune part minimale de logements locatifs sociaux ne s'impose aux opérations d'habitat. Les opérations pour de l'habitat pourront comprendre un pourcentage maximum de 15% de surface de plancher du programme en LLS,
- Au sud de la rivière de la Têt, les opérations à partir de 1000 m² de surface de plancher nouvellement créée pour de l'habitat doivent comprendre un pourcentage entre 20% affecté aux LLS.
- Les bailleurs sociaux auront la possibilité de réaliser des opérations à 100% en LLS.

Logements locatifs sociaux dans les Quartiers Prioritaires de la Ville :

Les opérations de logement ne doivent comprendre aucun logement locatif social.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (UB1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) (UB1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

1) Dispositions générales :

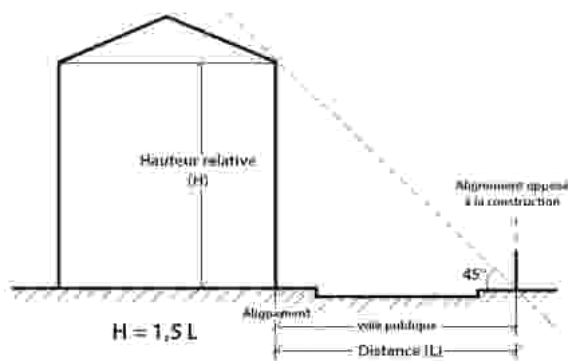
Les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement des voies publiques ou privées et de toutes autres emprises publiques. Toutefois lorsque la construction nouvelle s'insère entre deux constructions existantes qui sont en retrait, celle-ci peut s'aligner pour tout ou partie sur une des constructions existantes.

- Obligatoirement à l'alignement des voies citées ci-après :

- Place de la GARE
- Boulevard du CONFLENT
- Avenue du Général de GAULLE
- Rue Paul MASSOT
- Place de BELGIQUE
- Rue OLIVA (entre la rue Paul MASSOT et la Place de BELGIQUE)
- Quai NOBEL
- Avenue du Général LECLERC
- Cours Lazare ESCARGUEL
- Boulevard des PYRENEES
- Boulevard Félix MERCADER
- Place CASSANYES
- Boulevard Aristide BRIAND
- Boulevard Anatole FRANCE
- Boulevard Jean BOURRAT
- Rue et Place MOLIERE
- Boulevard Georges CLEMENCEAU
- Place de CATALOGNE
- Rue du Général LEGRAND
- Rue SULLY
- Rue Rempart VILLENEUVE
- Quai de BARCELONE
- Avenue Gilbert BRUTUS (entre Av DALBIEZ et Bd Félix MERCADER)
- Boulevard POINCARE
- Boulevard Saint Assisclé (côté ouest)
- Avenue de Prades

- Elargissement du Boulevard Edmond Michelet
- Avenue Joffre



Sauf alignement obligatoire, l'implantation des constructions le long des voies publiques ou privées et emprises publiques doit respecter la règle de retrait par rapport à la **hauteur relative** :
 $H = 1,5 L$

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.

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

2) Cas particuliers :

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

Non réglementés et soumis à l'accord du gestionnaire voirie.

b) Constructions annexes :

Dans le cas où la construction n'est pas édifiée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autres) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie.

c) Pergolas :

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives.

d) Piscines et locaux techniques :

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 de l'alignement.

Les piscines dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 mètres sont interdites.

Les locaux techniques nécessaires aux piscines peuvent s'implanter en limites de voie ou emprise publique à condition qu'ils ne dépassent pas 5m² et dans la limite d'un seul par parcelle.

Les constructions peuvent être implantées indépendamment de l'alignement imposé ci-dessus sous réserve de l'accord des services compétents :

- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot
- pour une opération de réhabilitation ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,

e) Isolation par l'extérieur

Les dispositifs d'isolations externes pour les constructions existantes dans la limite de 0,30 m, toutefois en cas de construction à l'alignement où les trottoirs sont inférieurs à 1,4 m, ces dispositifs seront situés à 3 m minimum du sol afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur.

B) (UB1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

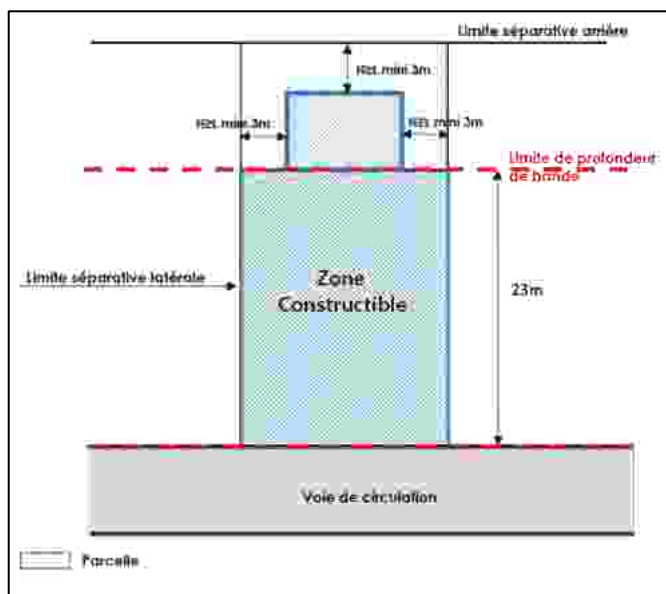
Voir dispositions communes

1) Dispositions générales :

Les constructions donnant sur la rue doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 23 m calculée à partir de l'alignement de la voie.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans les cas énoncés ci-dessous :

- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
- Dans le cas d'un projet participant à la restructuration d'un îlot.



Dans la bande des 23 m :

La construction doit respecter une distance minimum de 3.00 m par rapport aux limites arrière. Toutefois, si une partie de la construction n'est pas édifiée en limite latérale, celle-ci doit respecter un recul de 3 m minimum.

Au-delà de la bande des 23 m :

L'implantation de la construction doit respecter un retrait minimum de 3 m sur toutes les limites séparatives.

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

2) Cas particuliers :

Si le terrain a une profondeur inférieure à 12.00 m la construction pourra atteindre toutes les limites parcellaires.

Dans le sous-secteur **UB1B** la règle énoncée dans la bande des 23.00 m ne s'applique pas pour le dernier niveau des constructions où un retrait est imposé par la règle sur la hauteur en E).

En sous-secteur **UB1C**, les constructions peuvent atteindre toutes les limites séparatives.

Une construction peut atteindre chaque limite parcellaire s'il existe sur chaque limite séparative, des constructions d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement, sans excéder la hauteur autorisée à l'article E).

Il sera possible de déroger aux règles de prospect qui sont énoncées ci-dessus :

- dans le cadre d'opération de réhabilitation et de réaménagement urbain et d'un projet participant à la restructuration d'un îlot afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers.
- dans le cadre de la construction d'équipements collectifs participant à l'intérêt général, y compris les bâtiments de ce type existants.

Eventuellement, des règles de prospect plus adaptées pourront s'envisager, dans l'optique de création de "puits à lumière", et en réhabilitation lors de réfection de toiture sans création de surface et pour la mise en œuvre d'ouvrage de sécurité ou nécessaire à des mises aux normes (accès handicapés, escaliers, ascenseurs extérieurs,...) sous réserve de respecter une distance minimale de 1.90 m.

A l'exception des sous-secteurs **UB1b** et **UB1c**, une annexe non habitable est autorisée en limites séparatives sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m² de surface de plancher par propriété, la hauteur inférieure à 2.50 m et que le linéaire soit inférieur à 3.00 m en limite de propriété.

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

Non réglementés et soumis à l'accord du gestionnaire voirie.

Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15m au moins les séparent.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur.

C) (UB1) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

D) (UB1) Emprise au sol

Voir dispositions communes

E) (UB1) Hauteur

Voir dispositions communes

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposée en *A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h). Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

En dehors des constructions concernées par le plan d'épannelage ou par les cônes de vues, les hauteurs définies ci-dessous peuvent être augmentées ou diminuées afin que la construction projetée et la volumétrie de sa toiture s'inscrivent sans heurt dans le paysage bâti vu depuis les voies et les emprises publiques, en tenant compte de la hauteur des toitures des constructions mitoyennes.

La hauteur maximale de front de rue (h) ne pourra pas dépasser :

- **UB1** : 15 mètres quelle que soit la toiture (en pente ou en terrasse).
- **UB1A** : 18 mètres.
- **UB1B** : jusqu'à 12.50 mètres à l'arrête supérieure de la dalle en terrasse.
- **UB1C** : 23 mètres.
- **UB1D** : 14 mètres.
- **UB1E** : 9 mètres.

La hauteur absolue (H) ne pourra pas dépasser :

- **UB1** : 18 mètres.
- **UB1A** : 18 mètres.
- **UB1B** : 15.00 mètres si le dernier niveau est en retrait de 3.00 mètres minimum par rapport à la limite d'implantation.
- **UB1C** : 23 mètres.
- **UB1D** : 14 mètres.
- **UB1E** : 12 mètres.

a) Dispositions particulières :

Si dans la même rue, les deux constructions immédiatement voisines dépassent la hauteur autorisée, l'immeuble à construire peut atteindre la moyenne des hauteurs de ses voisins. Si la différence est inférieure à 1.00 m, la hauteur prise en compte sera celle de l'immeuble le plus élevé.

Pour les terrains inférieurs à 12 mètres de profondeur, les constructions qui atteindront toutes les limites parcellaires ne pourront excéder une hauteur absolue de 11 mètres.

Dans le cas de création de parkings semis enterrés une hauteur supplémentaire de 1 mètres pourra être autorisée aussi bien pour le calcul de la hauteur de front de rue que pour le calcul de la hauteur absolue.

En sous-secteur UB1B la hauteur maximale de front de rue pourra atteindre : Le long du Boulevard Saint Assiscle : jusqu'à 15.50 mètres à l'arrête supérieure de la dalle en terrasse ou de son acrotère et 18 mètres hors tout si le dernier niveau est en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite d'implantation.

En secteur UB1E, il sera possible d'atteindre 12.00 m en front de rue et 15.00 m en hauteur absolue sous réserve que l'étude paysagère démontre la prise en compte du bâti environnant dans le cadre :

- d'un projet participant à la restructuration d'un îlot,
- pour une opération de réhabilitation et de renouvellement urbain
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement.

b) Hauteur sur les grands axes structurants suivants :

La hauteur maximale de front de rue peut atteindre le long des voies suivantes :

25 mètres :

- Avenue Maréchal Leclerc (depuis de la rue Claude Rouget)
- Avenue Louis Torcatis
- Avenue du Palais des Expositions

18 mètres :

- Cours Lazare Escarguel (jusqu'aux parcelles impactées par le plan d'épannelage)
- Boulevard des Pyrénées (hors parcelles impactées par la protection des vues)
- Boulevard Felix Mercader
- Avenue du Général Guillaud
- Boulevard Aristide Briand (hors parcelles impactées par la protection des vues)
- Boulevard Anatole France
- Place Joseph Cassanyes
- Boulevard Clémenceau
- Avenue du Maréchal Leclerc (depuis la rue Jean Payra jusqu'à la rue M. Jaulent côté nord et rue Claude Rouget côté sud).

15 mètres :

- Avenue Maréchal Joffre
- Avenue du Languedoc
- Avenue Victor Dalbiez

Pour le calcul de la hauteur absolue, il faut ajouter 3 mètres aux hauteurs énoncées ci-dessus.

Plan d'épannelage "Place de Catalogne et ses abords" : Les immeubles constituant les fronts bâtis A, B, C, D et E identifiés sur le plan de zonage respecteront les dispositions indiquées sur le plan d'épannelage. Elles s'appliquent à l'immeuble dont la façade est concernée par le plan d'épannelage.

c) Protection des vues :

Bords de Basse :

Sur les bords de la Basse, de la place de la Résistance au Pont Magenta, aucun immeuble ne pourra dépasser la cote de 48.00 mètres NGF à l'égout du toit.

Palais des rois de Majorque :

Les hauteurs maximales des constructions situées dans la zone de protection des vues sont portées au plan de zonage (hauteurs exprimées en NGF).

II) (UB1) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Outre les dispositions visées ci-après, qui renvoient aux dispositions communes du règlement écrit, les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'annexe 2 du Livret 3 annexe n°2 du livret 3 applicables à la Ville de Perpignan.

A) (UB1) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

B) (UB1) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

C) (UB1) Clôtures

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

D) (UB1) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

**III) (UB1) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES
NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

A)(UB1) Plantations

Les plantations doivent se conformer aux seules dispositions de l'annexe n°2 du livret 3 applicables à la Ville de Perpignan.

Toutes les voies seront végétalisées.

B)(UB1) Espaces libres

Concernant les espaces libres, se référer aux dispositions communes pour les coefficients de pleine terre des zones à urbaniser qui sont définies uniquement par les OAP applicables sur le territoire de Perpignan.

IV) (UB1) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes, se conformer à l'annexe n°2 du livret 3 et au tableau ci-après.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, des places de stationnement seront réalisées par l'aménageur sur les emprises communes nécessaires à l'opération, à raison de : 1 place pour 2 logements.

Dispositions applicables au secteur UB1 et à tous ses sous-secteurs

Les normes de stationnement ci-dessous s'appliquent :

-
- à la surface de plancher nouvellement créée.
 - à l'extension des constructions existantes à l'exception de celle inférieure à 15 % et de celle qui ne crée pas de nouveau logement.
 - à la création d'un nouveau logement.

Destinations	Sous destinations	Précisions	Règles de stationnement
Habitation	Logement	Individuel (inclus PSLA)	2 places par logement (un garage couvert et sa voie d'accès, si elle permet le stationnement d'un véhicule, forment deux places de stationnement)
		Collectif (inclus PSLA)	• Studio et T1 : 1 place par logement
			• Au-delà : 2 places par logement
	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat	• Au-delà de 4 logements : 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements	
	Hébergement	1 place par logement	
		Résidence universitaire	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		• Secteurs UB1, UB1A, B, C, D : pas de règle
			• Secteur UB1E : 1 place pour 90m² de SdP
	Restaurant		• Secteurs UB1, UB1A, B, C, D : Pas de règle
			• Secteur UB1E : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros		Voir dispositions communes
	Activités de services avec accueil clientèle		
	Cinéma		
Hôtels		1 place pour 2 chambres et 1 place par 25 m² de salle de restaurant lorsque le projet contient plus de 10 chambres et /ou plus de 50 m² de salle de restaurant.	
Autres hébergements touristiques		Voir dispositions communes	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et Bureaux des administrations publiques et assimilés		• Secteurs UB1, UB1A, B, C, D : pas de règle
			• Secteur UB1E : 1 place pour 90m² de SdP
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		Voir dispositions communes
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	Activités hospitalières de type hôpitaux, cliniques	1 place pour 2 lits
		Maisons accueil personnes âgées	1 place pour 3 lits
		Santé type centre de jour sans locaux à sommeil	1 place pour 100 m² de SdP
		Etablissements d'enseignement et d'action sociale	Voir dispositions communes
	Salles d'art et de spectacles		1 place pour 90 m² de SdP
	Equipements sportifs		Voir dispositions communes
	Lieux de culte		1 place pour 90 m² de SdP
Autres équipements recevant du public		Voir dispositions communes	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Non concerné
	Entrepôt		Voir dispositions communes
	Bureaux		• Secteurs UB1, UB1A, B, C, D : pas de règle • Secteur UB1E : 1 place pour 90m² de SdP
	Centre de congrès et d'exposition		Voir dispositions communes
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (UB1) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (UB1) Accès

Voir dispositions communes

B) (UB1) Voirie

Voir dispositions communes

II) (UB1) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (UB1) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) (UB1) Assainissement

Voir dispositions communes

C) (UB1) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) (UB1) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) (UB1) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



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

- **LIVRET 2** -
DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Ville Centre

Zone urbaine

UC



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Les zones **UC** rassemblent un tissu bâti hétérogène dense composé aussi bien de maisons de ville, d'habitat individuel pavillonnaire que de collectifs intégrant dans certains cas des pôles de centralités.

Elles comprennent :

- **La zone UC1** rassemble un tissu bâti hétérogène dense composé aussi bien de maisons de ville, d'habitat individuel pavillonnaire que de petits collectifs.
- **La zone UC2** est composé principalement d'habitat pavillonnaire et maisons de ville "en bande".
- **La zone UC3** correspond à de l'habitat collectif groupé.
 - Il est divisé en deux sous-secteurs **UC3a** et **UC3b** avec les indices "a" et "b" qui identifient des hauteurs différentes.
- **La zone UC4** concerne le lotissement « Le Clos des Arcades » et permet des prospects particuliers.
- **La zone UC5** regroupe principalement des équipements collectifs structurants.

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 :

- des périmètres de servitude de mixité sociale imposant un minimum de logements sociaux,
- 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.

En outre :

- la désignation des éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est précisée en annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement,
- les périmètres de centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier dans lesquelles les surfaces de vente des commerces sont encadrées, sont délimitées en annexe n°3.2.3 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 en annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement,
- les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires, délimités en annexe n°3.2.3 du document graphique du règlement, 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 du document graphique du règlement et du Guide de l'Aménagement Durable (GAD) figurant au présent document.

ZONES UC

Sous-secteurs UC1 – UC2 – UC3 – UC4 – UC5

CHAPITRE I.

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

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

A) (UC) Cadre général :

Voir dispositions communes

Sont interdits :

Les campings, caravanage et le stationnement des caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

Les constructions à destination d'activité industrielle.

B) (UC) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Logements locatifs sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la ville :

Par exception aux dispositions communes relatives à la mixité sociale énoncées au II) du livre 1 du règlement écrit :

- Au nord de la rivière de la Têt, aucune part minimale de logements locatifs sociaux ne s'impose aux opérations d'habitat. Les opérations pour de l'habitat pourront comprendre un pourcentage maximum de 15% de surface de plancher du programme en LLS,
- Au sud de la Têt, les opérations à partir de 1000 m² de surface de plancher nouvellement créée pour de l'habitat doivent comprendre un pourcentage de 20% affecté aux LLS.
- Les bailleurs sociaux auront la possibilité de réaliser des opérations à 100% en LLS.

Logements locatifs sociaux dans les Quartiers Prioritaires de la Ville :

Les opérations de logement ne doivent pas comprendre de logement locatif social supplémentaire.

II) (UC) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (UC) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Voir dispositions communes

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

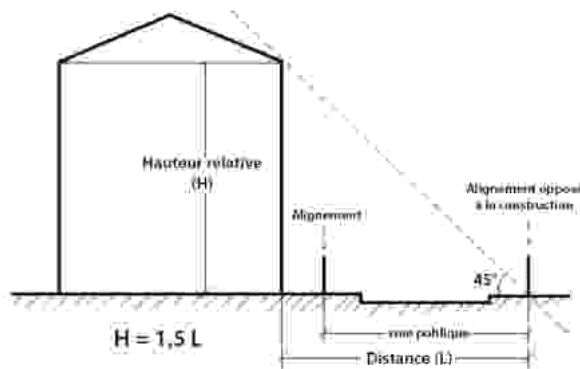
1) (UC) Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

a) A une distance minimale de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer.
- 3 mètres par rapport aux emprises publiques

Toutefois, lorsque la construction nouvelle s'insère entre deux constructions existantes qui sont implantées différemment, celle-ci peut s'aligner pour tout ou partie sur une des constructions existantes.



b) Obligatoirement à l'alignement de l'Avenue Général Guillaud

Dans tous les cas, l'implantation de toute construction doit respecter la règle de retrait par rapport à la **hauteur relative $L > \text{ou} = H$** .

c) En zone UC4 (secteur Clos des Arcades) :

Dans tous les cas, l'implantation de toute construction doit respecter la règle de retrait par rapport à la hauteur relative $L > \text{ou} = H$ avec un minimum de 3 mètres. Sauf devant le garage ou le recul imposé est de 5.00 mètres minimum.

2) (UC) Cas particuliers :

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

Non réglementés et soumis à l'accord du gestionnaire voirie.

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

b) Les constructions peuvent être implantées indépendamment de l'alignement ou du retrait imposé ci-dessus sous réserve de l'accord des services compétents :

- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot,
- pour une opération de réhabilitation ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,

c) Isolation par l'extérieur

Les dispositifs d'isolations externes pour les constructions existantes dans la limite de 0,30 m, toutefois en cas de construction à l'alignement où les trottoirs sont inférieurs à 1,4 m, ces dispositifs seront situés à 3 m minimum du sol afin de ne pas empiéter sur le domaine public.

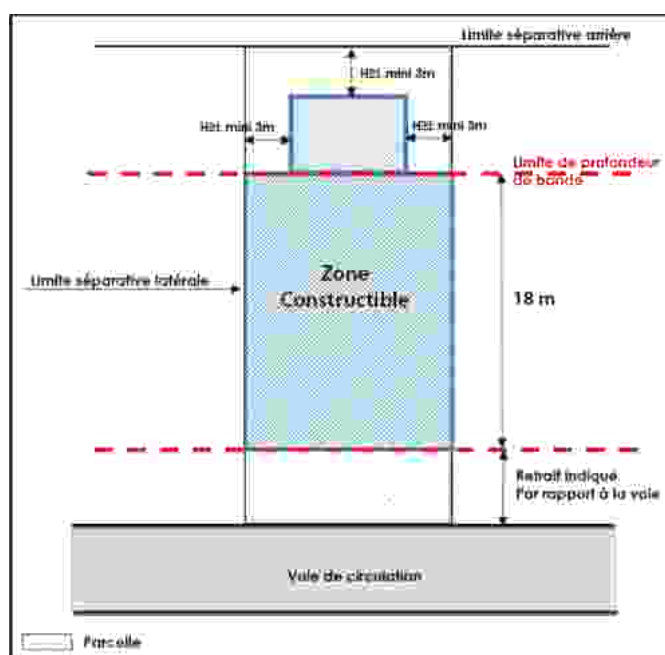
d) Ne sont pas soumis aux règles d'implantation, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur.

B) (UC) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes, pour les constructions soumises aux règles d'implantation :

1) (UC) Dispositions générales :

Le long de la rue l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales est possible dans certains cas, interdite sur les limites non adjacentes aux voies.



Dans la bande des 18 mètres :

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 18 mètres dans les cas énoncés ci-dessous :

- projet d'ensemble (individuel - collectif).
- la largeur de la parcelle côté voie est inférieure à 15.00 m et cette faible largeur rend impossible toute construction dans les conditions de prospect fixées ci-dessous.
- une construction nouvelle peut être accolée à une construction existante.
- le long des voies citées en annexe de l'article 6.
- le long de l'avenue du Languedoc.

Dans cette bande, l'implantation de la construction doit respecter un prospect $l > \text{ou} = 1/2h$ par rapport aux limites séparatives arrière. Si la construction n'est pas édifiée sur les limites latérales le prospect qui s'applique est ($l > \text{ou} = 1/2h$).

Dans les deux cas cette distance ne peut être inférieure à 3.00 mètres.

Si le terrain a une profondeur inférieure à 8.00 mètres la construction pourra atteindre toutes les limites parcellaires à condition de ne pas excéder 8.00 mètres de haut.

Au-delà de la bande des 18 m :

L'implantation des constructions doit respecter le prospect : $l > \text{ou} = h$ avec un minimum de 3.00 m.

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,
- 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.

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.

2) (UC) Cas particuliers :

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

Non réglementés et soumis à l'accord du gestionnaire voirie.

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

b) Dispositions applicables au secteur UC4 :

Les garages peuvent être implantés en limite séparative.

En cas de constructions accolées non édifiées totalement sur la limite séparative, les parties implantées en retrait devront respecter le prospect ($l > \text{ou} = H$) avec un minimum de 3 mètres.

c) Dispositions applicables à tous les autres secteurs :

Une construction peut atteindre chaque limite parcellaire s'il existe sur chaque limite séparative, des constructions d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement sans excéder la hauteur autorisée à l'article E)

Eventuellement, des règles de prospect moins contraignantes pourront s'envisager, dans l'optique de création de "puits à lumière", et en réhabilitation lors de réfection de toiture sans création de surface et pour la mise en œuvre d'ouvrage de sécurité ou nécessaire à des mises aux normes (accès handicapés, escaliers, ascenseurs extérieurs...) sous réserve de respecter une distance minimale de 1.90m.

d) Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15m au moins les séparent.

e) Ne sont pas soumis aux règles d'implantation, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur.

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

Voir dispositions communes

D) (UC) Emprise au sol

Voir dispositions communes

E) (UC) Hauteur

Voir dispositions communes

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposée en *A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h). Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

Dispositions générales :

La hauteur maximale de front de rue (h) ne pourra pas dépasser quelle que soit la toiture (en pente ou en terrasse) :

- Zone UC1 : 9.00 mètres
- Zone UC2 : 6.00 mètres
- Zone UC3a : 15.00 mètres
- Zone UC3b : 25.00 mètres
- Zone UC4 : 6.00 mètres
- Zone UC5 : 12.00 mètres

La hauteur absolue (H) ne pourra pas dépasser :

- Zone UC1 : 12.00 mètres
- Zone UC2 : 9.00 mètres
- Zone UC3a : 15.00 mètres
- Zone UC3b : 25,00 mètres
- Zone UC4 : 12.00 mètres
- Zone UC5 : 12.00 mètres

Dans le cas de création de parkings semis enterrés une hauteur supplémentaire de 1.00 m pourra être autorisée aussi bien pour le calcul de la hauteur de front de rue que pour le calcul de la hauteur absolue.

Dispositions particulières :

Si dans la même rue, les deux constructions immédiatement voisines dépassent la hauteur autorisée, l'immeuble à construire peut atteindre la moyenne des hauteurs de ses voisins. Si la différence est inférieure à 1.00 m, la hauteur prise en compte sera celle de l'immeuble le plus élevé.

En secteur UC1 il sera possible d'atteindre 12.00 mètres en front de rue et 15.00 mètres en hauteur absolue sous réserve que l'étude paysagère démontre la prise en compte du bâti environnant dans le cadre :

- d'un projet participant à la restructuration d'un îlot,
- pour une opération de réhabilitation et de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,

Hauteur sur les grands axes structurants suivants :

La hauteur maximale de front de rue peut atteindre le long des voies suivantes :

18 mètres :

- Avenue Général Guillaud
- Avenue Pierre Cambres
- Avenue d'Argelès sur Mer (à partir de la propriété de la clinique jusqu'à la zone à urbaniser)

15 mètres :

- Avenue Maréchal Joffre
- Avenue du Languedoc (depuis la Patte d'Oie jusqu'à la place des Combattants en Afrique du Nord)
- Avenue Victor Dalbiez

Protection des vues depuis la route d'Espagne sur le palais des rois de Majorque : Les hauteurs maximales des constructions situées dans la zone de protection des vues sont portées au plan de zonage (hauteurs exprimées en NGF).

Disposition particulière applicable à toute la zone UC :

Dans les secteurs stratégiques aux abords des gares définis dans l'annexe n°3.2.3 les constructions projetées ne peuvent pas être inférieure à un R+2.

II) (UC) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Outre les dispositions visées ci-après, qui renvoient aux dispositions communes du règlement écrit, les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'annexe n°2 du livret 3 applicables à la Ville de Perpignan.

A) (UC) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

B) (UC) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

C) (UC) Clôtures

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

D) (UC) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

III) (UC) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions visées ci-après, qui renvoient aux dispositions communes du règlement écrit l'aspect paysagé doit se conformer aux dispositions de l'annexe n°2 du livret 3 applicables à la Ville de Perpignan.

A)(UC) Plantations et espaces libres

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

Toutes les voies devront être végétalisées.

A la parcelle, un coefficient de pleine terre de 10% devra être respecté.

IV) (UC) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes, se conformer à l'annexe n°2 du livret 3 et au tableau ci-dessous.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, des places de stationnement seront réalisées par l'aménageur sur les emprises communes nécessaires à l'opération, à raison de : 1 place pour 2 logements.

Dispositions applicables à tous les secteurs :

Les normes de stationnement ci-dessous s'appliquent :

- à la surface de plancher nouvellement créée.
- à l'extension des constructions existantes à l'**exception** de celle inférieure à 15 % et de celle qui

Destinations	Sous destinations	Précisions	Règles de stationnement
Habitat	Logement	Individuel (inclus PSLA)	2 places par logement (un garage couvert et sa voie d'accès, si elle permet le stationnement d'un véhicule, forment deux places de stationnement).
		Collectif (inclus PSLA)	Studio et T1 : 1 place par logement
			Au-delà : 2 places par logement
			Au-delà de 4 logements : 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements
	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement	
	Hébergement	Résidences étudiants, Foyers travailleurs, résidences services non médicalisées pour personnes âgées	1 place par logement
Résidence universitaire		1 place pour 3 logements	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		1 place pour 50 m² de SdP sauf dans le cas de projet d'extension mesurée ou d'aménagement de locaux commerciaux existants.
	Restaurant		1 place pour 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros		Voir dispositions communes
	Activités de services avec accueil clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		1 place pour 2 chambres et 1 place par 25 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres et /ou plus de 50 m² de salle de restaurant.
	Autres hébergements touristiques		Voir dispositions communes
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - En général	1 place pour 60 m² de sdp
		Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - Equipements de recherche	1 place pour 90 m² de sdp
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		Voir dispositions communes
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	Activités hospitalières de type hôpitaux, cliniques	1 place pour 2 lits
		Maisons accueil personnes âgées	1 place pour 3 lits
		Santé type centre de jour sans locaux à sommeil	1 place pour 100 m² de SdP
		Etablissements d'enseignement et d'action sociale	Voir dispositions communes
	Equipements sportifs		Voir dispositions communes
	Salles d'art et de spectacles		1 place pour 90 m² de SdP Sous-secteur UC5 : 1 place pour 25m² de SdP
	Lieux de culte		1 place pour 90 m² de SdP Sous-secteur UC5 : 1 place pour 25m² de SdP
	Autres équipements recevant du public		Voir dispositions communes Sous-secteur UC5 : 1 place pour 25m² de SdP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Non concerné
	Entrepôt		Voir dispositions communes
	Bureaux		2 place pour 30m² de SdP
	Centre de congrès et d'exposition		Voir dispositions communes
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (UC) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (UC) Accès

Voir dispositions communes

B) (UC) Voirie

Voir dispositions communes

II) (UC) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (UC) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) (UC) Assainissement

Voir dispositions communes

C) (UC) Eaux pluviales

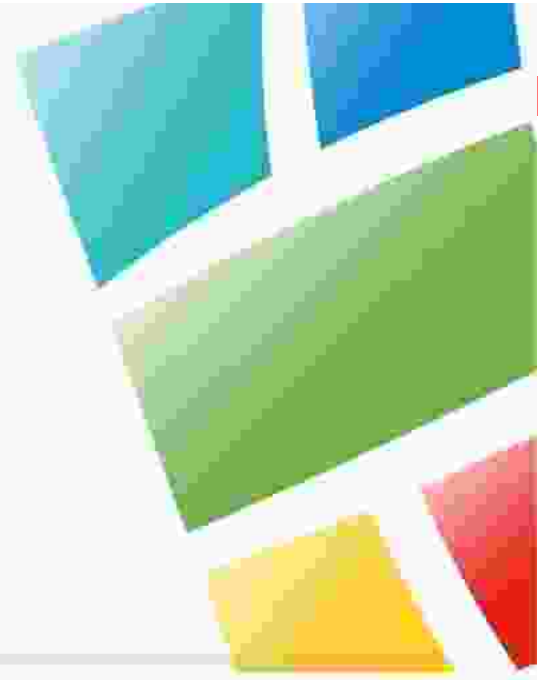
Voir dispositions communes

D) (UC) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) (UC) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



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

- **LIVRET 2 -**
DISPOSITIONS
PARTICULIERES

Secteur Ville Centre
Zone urbaine
UD



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone **UD** rassemble un tissu bâti hétérogène peu dense composé d'habitat résidentiel aéré, accueillant essentiellement des constructions individuelles.

Elle comprend :

- **La zone UD.**
- **La zone UDa** impose un coefficient d'emprise au sol de 0,07 et prend en compte le mitage existant avec nécessité de réaliser un assainissement autonome.
- **La zone UDb** qui impose un coefficient d'emprise au sol de 0,15.

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 :

- des périmètres de servitude de mixité sociale imposant un minimum de logements sociaux,
- 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.

En outre :

- la désignation des éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est précisée en annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement,
- les périmètres de centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier dans lesquelles les surfaces de vente des commerces sont encadrées, sont délimitées en annexe n°3.2.3 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 en annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement,
- les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires, délimités en annexe n°3.2.3 du document graphique du règlement, dans lesquelles s'appliquent des règles particulières de stationnement de véhicules et de hauteur minimale et d'emprise au sol minimale des constructions,
- des périmètres d'emprise au sol maximale particulière des constructions sont délimitées en annexe n°3.2.3 du document graphique du règlement,
- des périmètres de hauteur maximale particulière des constructions sont délimitées en annexe n°3.2.3 du 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 et du Guide de l'Aménagement Durable (GAD) figurant au présent document.

ZONE UD

CHAPITRE I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

A) (UD) Cadre général :

Sont interdits :

Les campings, caravanage et le stationnement des caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

Les constructions à destination d'activité industrielle.

B) (UD) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Logements locatifs sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la ville :

Par exception aux dispositions communes relatives à la mixité sociale énoncées au II) du livre 1 du règlement écrit :

- Au nord de la rivière de la Têt, aucune part minimale de logements locatifs sociaux ne s'impose aux opérations d'habitat. Les opérations pour de l'habitat pourront comprendre un pourcentage maximum de 15% de surface de plancher du programme en LLS,
- Au sud de la Têt, les opérations à partir de 1000 m² de surface de plancher nouvellement créée pour de l'habitat doivent comprendre un pourcentage de 20% affecté aux LLS
- Les bailleurs sociaux auront la possibilité de réaliser des opérations à 100% en LLS.

II) (UD) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (UD) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Voir dispositions communes

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

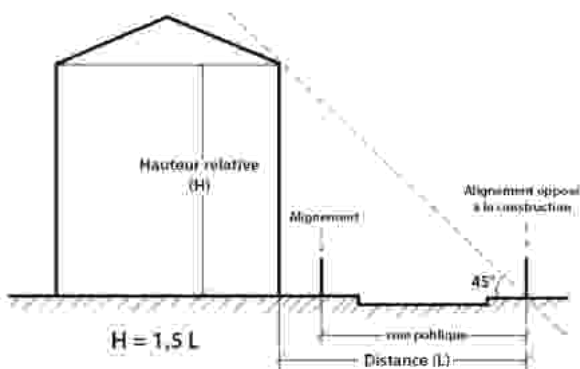
1) (UD) Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

A une distance minimale de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer.
- 3 mètres par rapport aux emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction nouvelle s'insère entre deux constructions existantes qui sont implantées différemment, celle-ci peut s'aligner pour tout ou partie sur une des constructions existantes.



Dans tous les cas, l'implantation de toute construction doit respecter la règle de retrait par rapport à la hauteur relative $L > \text{ou} = H$.

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

2) (UD) Cas particuliers :

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

Non réglementés. Soumis à l'accord du gestionnaire voirie.

b) Les constructions peuvent être implantées indépendamment de l'alignement ou du retrait imposé ci-dessus sous réserve de l'accord des services compétents :

- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot,
- pour une opération de réhabilitation ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,

B) (UD) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes, pour les constructions soumises aux règles d'implantation :

1) (UD) Dispositions générales :

L'implantation des constructions respectera le prospect $l > \text{ou} = h$ avec un minimum de 5.00 m.

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

2) (UD) Cas particuliers :

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

Non réglementé.

b) Dispositions applicables :

L'implantation des constructions respectera le prospect $l > \text{ou} = h$ avec un minimum de 5.00 m.

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

c) Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15m au moins les séparent.

d) Ne sont pas soumis aux règles d'implantation, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur.

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

Voir dispositions communes.

D) (UD) Emprise au sol

Voir dispositions communes.

En sous-secteur **UDa**, le coefficient d'emprise au sol est de 0.07.

En sous-secteur **UDb**, le coefficient d'emprise au sol est de 0.15.

E) (UD) Hauteur

Voir dispositions communes

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposée en *A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h). Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

Dispositions générales :

La hauteur maximale de front de rue (h) ne pourra pas dépasser quelle que soit la toiture (en pente ou en terrasse) :

- Zone UD : 5.00 mètres
-

La hauteur absolue (H) ne pourra pas dépasser :

- Zone UD : 8.00 mètres

Dans le cas de création de parkings semis enterrés une hauteur supplémentaire de 1.00 m pourra être autorisée aussi bien pour le calcul de la hauteur de front de rue que pour le calcul de la hauteur absolue.

Dispositions particulières :

La protection des vues depuis la route d'Espagne sur le palais des rois de Majorque :

Les hauteurs maximales des constructions situées dans la zone de protection des vues sont portées au plan de zonage (hauteurs exprimées en NGF).

II) (UD) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Outre les dispositions visées ci-après, qui renvoient aux dispositions communes du règlement écrit, les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'annexe n°2 du livret 3 « Qualité architecturale & aspects extérieurs » applicables à la Ville de Perpignan.

A) (UD) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

B) (UD) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

C) (UD) Clôtures

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

D) (UD) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

III) (UD) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions visées ci-après, qui renvoient aux dispositions communes du règlement écrit l'aspect paysagé doit se conformer aux dispositions de l'annexe n°2 du livret 3 « Qualité architecturale & aspects extérieurs » applicables à la Ville de Perpignan.

(UD) Plantations et espaces libres

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

Toutes les voies doivent être végétalisées.

Coefficient de pleine terre : à la parcelle, un coefficient de pleine terre de 70% devra être respecté.

IV) (UD) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes, se conformer à l'annexe n°2 du livret 3 et au tableau ci-après.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, des places de stationnement seront réalisées par l'aménageur sur les emprises communes nécessaires à l'opération, à raison de : 1 place pour 2 logements.

Dispositions applicables au secteur UD :

Les normes de stationnement ci-dessous s'appliquent à :

- la surface de plancher nouvellement créée.
- l'extension des constructions existantes à l'exception de celle inférieure à 15 % et de celle qui ne crée pas de nouveau logement.
- au nouveau logement créé.

Destinations	Sous destinations	Précisions	Règles de stationnement
Habitation	Logement	Individuel (inclus PSLA)	2 places par logement (un garage couvert et sa voie d'accès, si elle permet le stationnement d'un véhicule, forment deux places de stationnement).
		Collectif (inclus PSLA)	Studio et T1 : 1 place par logement
			Au-delà : 2 places par logement
			Au-delà de 4 logements : 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements
	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement	
	Hébergement	Résidences étudiants, Foyers travailleurs, résidences services non médicalisées pour personnes âgées	1 place par logement
Résidence universitaire		1 place pour 3 logements	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		1 place pour 50 m² de SdP sauf dans le cas de projet d'extension mesurée ou d'aménagement de locaux commerciaux existants.
	Restaurant		1 place pour 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros		Voir dispositions communes
	Activités de services avec accueil clientèle		
	Cinéma		
	Hôtel		1 place pour 2 chambres et 1 place par 25 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres et /ou plus de 50 m² de salle de restaurant.
	Autres hébergements touristiques		Voir dispositions communes
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1 place pour 30m² de SdP
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		Voir dispositions communes
	Etablissement de santé, d'enseignement et d'action sociale	Activités hospitalières de type hôpitaux, cliniques	1 place pour 2 lits
		Maisons accueil personnes âgées	1 place pour 3 lits
		Santé type centre de jour sans locaux à sommeil	1 place pour 100 m² de SdP
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - En général	1 place pour 60 m² de sdp
		Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - Equipements de recherche	1 place pour 90 m² de sdp
	Salle d'art et de spectacles		1 place pour 90 m² de SdP
	Equipements sportifs		Voir dispositions communes
	Lieux de culte		1 place pour 90 m² de SdP
	Autres équipements recevant du public		Voir dispositions communes
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Non concerné
	Entrepôt		Voir dispositions communes
	Bureaux		1 place pour 30m² de SdP
	Centre de congrès et d'exposition		Voir dispositions communes
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (UD) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (UD) Accès

Voir dispositions communes

B) (UD) Voirie

Voir dispositions communes

II) (UD) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (UD) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) (UD) Assainissement

Voir dispositions communes

C) (UD) Eaux pluviales

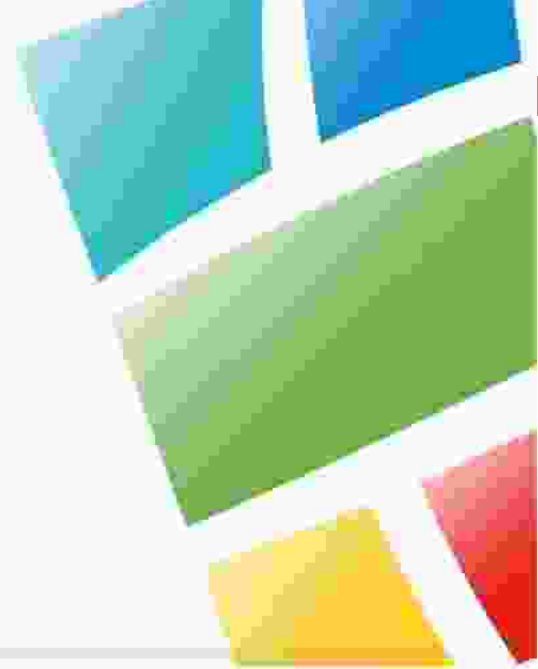
Voir dispositions communes

D) (UD) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) (UD) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



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

- **LIVRET 2 -**
DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Ville Centre
Zone urbaine
Uhô



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhô

La zone **Uhô** correspond à une zone de campings existants dont les activités sont à conforter.

Détermination des règles :

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone Uhô, y compris à son sous-secteur, sauf mention propre à ce sous-secteur.

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 emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les espaces boisés classées 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.

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 :

Ne sont admis dans la zone Uhô 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, définis au B) ci-dessous.

Toutes autres utilisations des sols ne figurant pas au B) ci-dessous, se trouvent ainsi interdites, sauf cas de reconstruction à l'identique dans les conditions définies par les dispositions communes du règlement écrit.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Le camping, l'installation des caravanes et résidences mobiles de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs.

Par ailleurs, les constructions et installations, les affouillements, exhaussements, travaux, aménagements des sols ne sont admis que si leur réalisation est liée à l'hébergement touristique et aux activités connexes (restauration, équipements sportifs et de loisirs, artisanat et commerces de détail), et au fonctionnement de l'établissement d'accueil touristique, ainsi qu'à des mesures visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

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 :

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 :

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.

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

Non réglementé

D) Emprise au sol

Non réglementé

E) Hauteur

Voir dispositions communes.

En outre :

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.

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 :

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.

Toutefois :

- 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 sont interdits.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 1,80 m.

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

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

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 Ville Centre
Zone urbaine Economique
UE



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Caractères des zones UE

Zones économiques destinées à recevoir des activités tertiaires et secondaires et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles comprennent :

- La zone **UE1** est destiné à accueillir essentiellement des activités industrielles et commerciales.
 - Le sous-secteur **UE1A** correspond à la Zone d'Aménagement Différée de Saint Charles est réservé à l'implantation d'activités en lien avec la logistique et le transport, ou répondent à un souci d'intégration homogène de nouvelles occupations dans un tissu d'activités spécifiques existant.
- La zone **UE2** est destiné à accueillir essentiellement des activités commerciales.
- La zone **UE3** correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté du Polygone Nord.
 - Le sous-secteur **UE3A** est destiné à accueillir des activités économiques, des commerces, des bureaux, des activités hôtelières et de restauration et des activités diverses.
 - Le sous-secteur **UE3B** est destiné à accueillir des activités, y compris sportives, récréatives, socioculturelles, de caravanages, liées à la Cité du Nouveau Logis, des activités liées aux dépôts de véhicules désaffectés.
 - Le sous-secteur **UE3C** est destiné à accueillir les dépôts à l'air libre et les constructions liées directement ou indirectement aux casses, aux entreprises de ferrailage, aux entreprises de recyclage et valorisation de papiers, cartons, plastiques et autres produits recyclables, à l'exception des matières radioactives, aux dépôts et entreposages liés à des entreprises de BTP et plus généralement toutes activités de ces filières non susceptibles de créer des nuisances excédant l'exercice normal de ces professions.
 - Le sous-secteur **UE3D** est destiné à accueillir des activités hôtelières et de restauration, des activités commerciales, des bureaux, des activités diverses, des activités économiques, sous forme de lotissement ou d'opérations groupées ; le parage des caravanes dans les parcelles est autorisé.
- La zone **UE4** correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée du Mas Balade.
 - Le sous-secteur **UE4A** est destiné à accueillir des constructions liées à l'exploitation d'un complexe cinématographique.
 - Le sous-secteur **UE4B** est destiné à accueillir des constructions et des activités liées au temps libre et aux loisirs : principalement commerciales, de restauration et de services.
 - Le sous-secteur **UE4V** est destiné à l'aménagement d'espaces vert pouvant accueillir des ouvrages hydrauliques.
- La zone **UE5** correspondant à la partie Ouest de la zone Tecnosud 2. Elle est destinée à recevoir des activités secondaires et tertiaires.
 - Les sous-secteur **UE5a et UE5d** sont destinés à accueillir les constructions à destination de bureau notamment en lien avec les éco-activités, les énergies renouvelables, les nouvelles et bio technologies, les métiers de la croissance verte et la recherche et développement.

D'une manière générale :

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

- les règles d'aspect extérieur des constructions sont définies en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit, à l'exception du secteur UE5.

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

- Des linéaires commerciaux à préserver,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés en annexe n°3.2.2 du 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 et du Guide de l'Aménagement Durable (GAD) figurant au présent document.

ZONES UE1 - UE2**Sous-secteurs UE1 – UE1A – UE2A****CHAPITRE I.****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****I) (UE1-UE2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS****A)(UE1-UE2) Cadre général :**

Dans le sous-secteur UE1, sont interdites toutes les constructions se rapportant aux destinations ou sous destinations suivantes et non cadrées par le Livret 1 Dispositions Communes du règlement écrit :

- Exploitation Agricole et forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de service : cinéma, autres hébergements touristiques,
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire : Centre de congrès et d'exposition.

Dans le sous-secteur UE1A, sont interdites toutes les constructions se rapportant aux destinations ou sous destinations suivantes et non cadrées par le Livret 1 Dispositions Communes du règlement écrit :

- Exploitation Agricole et forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de service : Commerce de détail, cinéma, autres hébergements touristiques,
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire : Centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Dans le secteur UE2, sont interdites toutes les constructions se rapportant aux destinations ou sous destinations suivantes et non cadrées par le Livret 1 Dispositions Communes du règlement écrit :

- Exploitation Agricole et forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de service : Cinéma, autres hébergements touristiques,
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire : Centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

B) (UE1-UE2) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols suivantes sont admises :

Les constructions à destination industrielle, de commerce, d'artisanat, de bureaux, de services, l'hôtellerie, de stationnement.

Les travaux visant à améliorer le confort, l'aspect ou la solidité des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'il n'en résulte pas d'extension ou de création de logements nouveaux.

La transformation des dépôts à l'air libre existants : de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets. A condition qu'ils satisfassent à la législation en vigueur les concernant, qu'ils soient masqués à la vue et sous réserve, qu'ils ne remettent pas en cause les projets d'aménagement approuvés.

Les discothèques, dancings, bowlings, ou établissements assimilés devront être situés à plus de 100 m d'une zone d'habitation.

Dans le sous-secteur **UE1A**, seules les destinations de constructions suivantes sont autorisées :

- Commerce et activités de service : Artisanat, restauration, commerce de gros, activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel,
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire : Industrie, entrepôt, bureau.

- 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)(UE1-UE2) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (UE1-UE2) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) (UE1-UE2) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

Pour les constructions soumises aux règles d'implantation :

1) Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Secteurs UE1 et UE2 :
 - Avec un retrait ne pouvant être inférieur à 6.00 m et 18.00m devant les accès poids lourds par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.
 - A une distance minimale de 3.00m par rapport aux emprises publiques.
- Sous-secteur UE1A : Avec un retrait ne pouvant être inférieur à 5.00 m par rapport à l'alignement des voies ou des espaces collectifs.

Des conditions différentes pourront être autorisées ou exigées par le gestionnaire de la voirie pour des raisons de sécurité ou de bonne tenue de la voie.

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.

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.

2) Cas particuliers :

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

Non réglementé.

B) (UE1-UE2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

Les constructions soumises aux règles d'implantation :

1) Dispositions générales :Secteurs UE1 et UE2

Le long de la rue, l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales est possible dans certains cas, interdite sur les limites non adjacentes aux voies.

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre, dans le cas où il existe sur le terrain voisin une construction en mitoyenneté.

La construction doit respecter un prospect $l > \text{ou} = 1/2h$ par rapport aux limites séparatives arrière.

Si la construction n'est pas édifiée sur les limites latérales la règle ci-dessus s'applique également ($l > \text{ou} = 1/2h$).

Dans les deux cas cette distance ne peut être inférieure à 5.00 m.

2) Cas particuliers :a) Dans le secteur UE1A :

Les constructions peuvent être implantées :

- A une distance minimale de 3.00m des limites séparatives
- Sur les limites séparatives latérales dans le cas où une construction existe déjà en mitoyenneté ou en cas d'accord entre les parties.

Des conditions différentes pourront également être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble. Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- Dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement
- 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.

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

Non réglementé.

c) Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15m au moins les séparent.

C) (UE1-UE2) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

E) (UE1-UE2) Emprise au sol

Voir dispositions communes

D) (UE1-UE2) Hauteur

Voir dispositions communes

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposée en A) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h).

Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

1) Dispositions générales :

La hauteur absolue ne pourra pas dépasser :

- En secteur UE1 : 12.00 mètres Hors tout
- En sous-secteur UE1A : 20 mètres Hors tout
- En secteur UE2 : 9.00 mètres Hors tout

Sur l'avenue Victor Dalbiez, la hauteur des constructions peut atteindre 15 mètres en front de rue et 18 mètres en absolue.

Dans le sous-secteur UE1A la hauteur pourra être portée à 30 mètres pour la construction d'équipements techniques exceptionnels et nécessaires aux activités autorisées.

2) Cas particuliers :

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

Les projets présentant plus de 80% d'espaces non bâtis végétalisés et non imperméabilisés pourront majorer la hauteur de leur construction de 3.00m.

II)(UE1-UE2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A) (UE1-UE2) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Constructions :

Dans le secteur UE2, au Carré d'Or, le long de la route de Canet, les entrées principales des bâtiments ne seront pas autorisées. Seules les entrées secondaires y seront admises. Les façades donnant sur la route de Canet seront traitées avec une attention particulière sans ouvrages ou installations techniques apparents. Le long de ce même axe, le dépôt et le stockage de matériaux est proscrit.

Dans le sous-secteur UE1A, toute extension d'une construction existante devra prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Ils peuvent être installés sur tout ou partie de la toiture sur l'existant et/ou sur l'extension. Cette disposition ne s'applique pas si la toiture de la construction existante est déjà équipée.

B) (UE1-UE2) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

C) (UE1-UE2) Clôtures

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

Secteurs UE1 et UE2 :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un soin particulier de façon à conserver l'harmonie esthétique de l'ensemble.

Les clôtures devront être implantées avec un retrait de 6.00 m à compter de l'alignement sauf le long des routes de Pia et avenue du Languedoc où l'implantation se fera à l'alignement.

Dans le sous-secteur UE1A :

- En limite des espaces publics (voirie et espaces verts) : elles ne sont pas obligatoires, toutefois si elles sont réalisées, elles seront constituées d'un treillis soudé à maille rectangulaire horizontale et verticale en acier galvanisé plastifié blanc d'une hauteur maximale de 2.00 mètres. Les clôtures doivent être doublées d'une haie vive. Il est interdit de fixer toute enseigne et tout panneau sur les clôtures et sur les portails
- Sur les autres limites (hors secteurs impactés par le PPR), les clôtures seront constituées : soit d'un mur en maçonnerie crépi blanc, soit d'un treillis métallique doublé de haie vive, quel que soit la clôture la hauteur ne peut excéder 2.00 mètres.

Dans le sous-secteur UE2A, l'implantation de clôtures le long de la route de Canet devra prendre en compte un retrait équivalent à la largeur de la bande naturelle à préserver à l'intérieur des limites privatives, prévue par la partie III (UE) *Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions*. Les clôtures seront réalisées d'un seul tenant sous la forme d'un mur bahut continu crépis de couleur ocre, de 0,80 m de haut maximum, supportant un grillage à mailles soudées en panneaux rigides blancs assemblés. L'ensemble ne pouvant excéder 3.00 m de haut.

D) (UE1-UE2) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

III)(UE1-UE2) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A) (UE1-UE2) Plantations et espaces libres

L'aménagement végétal de l'unité foncière du projet doit :

- concourir à améliorer la lisibilité de la zone d'activités au sein de laquelle elle se situe et renforcer l'identité de chacune des constructions ;
- permettre de maintenir/rétablir le cycle de l'eau et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;
- être indiqué et détaillé (choix des essences) sur le permis de construire.

- Les aménagements paysagers doivent respecter les principes suivants :

a) Les dispositions communes

b) 10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être paysagés, perméables et végétalisés. Pour les constructions existantes, si la végétalisation est impossible pour des raisons techniques notamment, les pieds de façades devront être végétalisés.

Lorsqu'elle n'est pas réalisée en pied de façade, des arbres de haute tige seront privilégiés.

c) Le long de la voie publique comme des limites séparatives, les espaces doivent être traités qualitativement. L'ensemble des clôtures doit être doublé d'une haie végétale de même hauteur que celle-ci. Les haies doivent être constituées d'essences variées, adaptées à des épisodes de sécheresse et non allergènes.

d) Les accès piétons au bâtiment devront si possible être végétalisés.

e) Les zones de stockages doivent être aménagées et masquées par des haies. Les espaces non bâtis hors accès, stockage et stationnement doivent être traités comme des espaces paysagers (pas de stockage de matériaux divers), y compris lorsqu'ils sont destinés à un aménagement ultérieur.

f) Tous les arbres existants ne gênant pas la construction, les accès, les stationnements ou encore les zones de stockage doivent être conservés.

g) Les fosses de plantation des arbres devront présenter un volume minimal de 6.00 m³ et une surface minimale de 4.00m². Les pieds d'arbres devront pouvoir accueillir les eaux de ruissellement tout en permettant une évacuation vers le réseau en cas de trop plein. Ils seront maintenus en terre et plantés pour faciliter l'infiltration des eaux.

Les travaux d'extension des constructions existantes soumis à Permis de Construire devront également respecter ces préconisations. Essences de haie :

- *Abelia Floribunda*
- *Photinia red robin*
- *Viburnum tinus* L. (Laurier tin)
- *Myrtus communis* ssp. *tarentina* (Myrte)
- *Pistacia lentiscus* L. (Pistachier lentisque)

Essences grimpantes :

- *Trachelospermum jasminoides*

Essences arbres signaux :

- *Platanus × hispanica* (Platane commun)
- *Celtis australis* (Micocoulier)
- *Quercus pubescens* (Chêne pubescent)
- *Cercis siliquastrum* (Arbre de judée)
- *Fraxinus angustifolia* (Frêne oxyphylle)

Conifères d'ornement grands sujets :

- *Pinus pinea* L. (Pin pignon)

Dans le secteur d'entrée de ville, le long de la route de Canet en secteur UE2, une bande naturelle continue à végétaliser doit être préservée hors clôture privative. Cette bande de terrain naturel d'une largeur de 5 mètres minimum sera

mesurée en retrait depuis la limite parcellaire ou d'opération et, lorsque le talus est compris à l'intérieur de ces dernières, à partir du haut du talus Voir dispositions communes

IV)(UE1-UE2) STATIONNEMENT

Destinations	Sous destinations	Précisions	Règles de stationnement
Habitation	Logement	Lié à l'activité	2 places par logement (un garage couvert et sa voie d'accès, si elle permet le stationnement d'un véhicule, forment deux places de stationnement).
	Hébergement		Voir dispositions communes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Artisanat	1 place pour 60 m² de SdP
		Commerce de détail	1 place pour 50 m² de SdP sauf dans le cas de projet d'extension mesurée ou d'aménagement de locaux commerciaux existants.
		Grandes surfaces commerciales comprenant de l'alimentaire de + de 400 m² de surface de vente	1 place pour 20 m² de SdP
	Restaurant		1 place pour 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros		Voir dispositions communes
	Activités de services avec accueil clientèle		
	Cinéma		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	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			
Etablissement de santé, d'enseignement et d'action sociale			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Salle d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		1 place pour 60 m² de SdP
	Entrepôt		1 place pour 60 m² de SdP
	Bureaux		1 place pour 30m² de SdP
	Centre de congrès et d'exposition		Voir dispositions communes
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (UE1-UE2) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (UE1-UE2) Accès

Voir dispositions communes

B) (UE1-UE2) Voirie

Voir dispositions communes

II) (UE1-UE2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (UE1-UE2) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) (UE1-UE2) Assainissement

Voir dispositions communes

C) (UE1-UE2) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) (UE1-UE2) Réseaux divers

Voir dispositions communes

E) (UE1-UE2) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

F) (UE1-UE2) Réseaux de chaleur

Voir dispositions communes

ZONE UE3

ZONES UE3A – UE3B – UE3C – UE3D

ZAC POLYGONE NORD

CHAPITRE I.

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

I) (UE3) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) (UE3) Cadre général :

Dispositions applicables à tous les secteurs :

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, à l'exclusion des lignes de transport d'énergie électrique H.T. et T.H.T.
- Les villages de vacances.
- Les constructions à destination d'habitation
- Les extensions des constructions existantes dont la destination n'est pas admise dans la zone.

Sur les terrains concernés par la servitude AS1 (forage F4) sont interdits :

1. La réalisation des forages d'une profondeur supérieure à 50 mètres.
2. L'exploitation de gravières et la réalisation de plans d'eau.
3. Le dépôt d'ordures ménagères, immondices, détritiques, produits radioactifs et en général tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux des nappes superficielles et profondes.
4. La mise en place de stations d'épuration.
5. L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux d'une capacité supérieure à 5 tonnes.
6. L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement susceptibles de présenter un risque de pollution sur les eaux souterraines (nappe superficielle et profonde).

Sous-secteur UE3A :

Sont interdits :

- Les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains réservés à leur accueil.
- Les campings, les caravanes, le stationnement et le gardiennage des caravanes.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux textiles, etc....
- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux qui concourent à modeler les terrains pour la construction des accès ou en vue de l'évacuation des eaux de ruissellement.

Sous-secteur UE3B :

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sauf si elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du secteur et lorsque leur implantation, en dehors de ce secteur, serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les hôtels et les campings.

Sous-secteur UE3C :

Sont interdits :

- Les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes
- Les hôtels et les bureaux ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux qui concourent à modeler le terrain en vue de la construction ou de l'évacuation des eaux de ruissellement et de la création de buttes paysagères ;

Sous-secteur UE3D :

Sont interdits :

- Les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains réservés à leur accueil.
- Les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature, dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux textiles, etc.
- Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception de ceux qui concourent à modeler le terrain en vue de la construction ou de l'évacuation des eaux de ruissellement.

B) (UE3) Utilisations des sols admises sous conditions :

Seules sont admises les constructions répondant à la destination du secteur et les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et des réseaux divers.

Les surfaces de plancher maximales autorisées sont fixées à :

- sous-secteur UE3A : 302 100 m².
- sous-secteur UE3B : il n'est pas fixé de surface de plancher.
- sous-secteur UE3C : 15 000 m².
- sous-secteur UE3D : 8 000 m².

Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort, l'aspect ou la solidité des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'il n'en résulte pas d'extension ou de création de logements nouveaux.

- 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) (UE3) MIXITE FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (UE3) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) (UE3) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) (UE3) Dispositions générales :

Des marges de reculement des constructions et des zones d'implantation des constructions sont portées sur le document graphique, dans les OAP entrées de ville (4.3) et en annexe 4 du livret 3 du règlement écrit.

Les ouvrages techniques ponctuels seront exemptés de prospect.

- Le long de la Pénétrante Nord et de la rue Jean Perrin (jusqu'au chemin des vignes) une zone d'implantation obligatoire des façades de bâtiments, sur une bande de 30 mètres de profondeur à partir de l'espace vert, est portée sur le document graphique. Dans cette zone d'implantation obligatoire, les façades devront être parallèles à l'axe de la Pénétrante. Des dérogations peuvent être acceptées en cas d'extension de bâtiments existants.

- Le long de la rue Jean Perrin (à partir du ch. des vignes) et le long du Bd Berliet il est imposé une marge de reculement de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise du Boulevard (Voir document graphique annexé).

A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies et des espaces collectifs à une distance ne pouvant être inférieure à :

- Sous-secteur UE3A : 5 mètres.
- Sous-secteur UE3B : 3 mètres en ce qui concerne les voies intérieures et 20 mètres en ce qui concerne la R.D.1 (Route de Saint Estève).
- Sous-secteur UE3C : 5 mètres.
- Sous-secteur UE3D : 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,

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.

2) (UE3) Cas particuliers :

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

Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique une implantation différente peut être admise.

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

b) Les ouvrages techniques ponctuels :

Ils seront exemptés de prospect :

- Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie.
- Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.

Leur implantation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés.

B) (UE3) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales :

Dispositions applicables à tous les secteurs

La distance comptée horizontalement en tout point d'un bâtiment, jusqu'à la limite parcellaire qui est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00 m ($L = H/2$ minimum 4 mètres).

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

2) Cas particuliers :

a) Sous-secteur UE3A :

Pour les parcelles d'une superficie inférieure à 3 000 m², les reculs seront les suivants :

- Sur les limites séparatives aboutissant aux voies : $L = H/2$ minimum 4.00 m.

Sur une des deux limites séparatives une mitoyenneté sera possible si le lot adjacent n'est pas construit ou lorsque le lot adjacent est déjà construit en mitoyenneté.

- Sur les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : $L = H/2$.

b) Sous-secteurs UE3B et UE3D :

Dans les lotissements et opérations groupées à destination d'habitation la construction sur les limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée à l'exception des parcelles qui auraient une limite commune avec une autre opération (habitation ou activité).

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

Les ouvrages techniques ponctuels sont exemptés de prospect :

- Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie.
- Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.

Leur implantation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés.

d) Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15m au moins les séparent.

C) (UE3) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

D) (UE3) Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

E) (UE3) Hauteur

Voir Dispositions communes

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposée en A) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h).

Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

1) Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau le plus haut des voiries en limite d'emprise publique jusqu'au sommet du bâtiment ne peut dépasser :

- Sous-secteur UE3A : 15.00 mètres.
- Sous-secteur UE3B : 7.00 mètres pour les activités autorisées.
9.00 mètres pour les habitations.
- Sous-secteur UE3C : 15.00 mètres.
- Sous-secteur UE3D : 9.00 mètres pour les habitations.
12.00 mètres pour les autres usages autorisés.

2) Cas particuliers :

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

b) les ouvrages techniques y compris les machineries d'ascenseur, les superstructures telles que : mâts, pylônes téléphoniques, antennes, lanterneaux, aérateurs, conditionnements d'air, gaines et garde-corps, souches de cheminées, éléments liés à l'utilisation des énergies renouvelables, etc.
Non règlementé.

II) (UE3) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A) (UE3) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

Constructions

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages naturels ou urbains dans lesquels elles s'intègrent. L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés en raison de la situation stratégique de ce secteur et pour en parfaire l'image de marque, notamment le long de la Pénétrante Nord et du Boulevard Urbain (Boulevard Marius Berliet et Boulevard Louis Noguères).

L'implantation des bâtiments et l'aménagement des espaces extérieurs doivent éviter les terrassements importants.

B) (UE3) Toitures et terrasses

Les toitures seront recouvertes de tuiles "canal" rouges ou de bac acier. Les toitures en verre sont autorisées. Un tiers (1/3) environ du bâtiment peut être couvert d'une toiture terrasse.

C) (UE3) Clôtures

Sous-secteurs UE3A et UE3D

Les clôtures doivent faire l'objet d'un soin particulier de façon à conserver l'harmonie esthétique de l'ensemble. Les portails ne doivent pas s'ouvrir sur la voie publique (chaussée et trottoir).

Le long des voies et des espaces collectifs :

Les limites des parcelles doivent obligatoirement être traitées :

- soit par une clôture support de végétation grimpante,
- soit par une haie vive.

Les clôtures sont constituées :

- soit par des barreaux et des lisses en métal plastifié blanc,
- soit par un treillis métallique soudé à maille rectangulaire, horizontale et verticale en acier galvanisé plastifié blanc,
- soit par un mur en maçonnerie crépi blanc.

La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 2.00 mètres de hauteur.

Il est interdit de fixer toute enseigne et tout panneau sur les clôtures et les portails. Cela est néanmoins possible sur les murs de fixation des portails dont la largeur ne doit pas dépasser 1.50 mètres et dont la hauteur sera alignée sur celle du grillage et / ou des portails.

Pour le secteur UE3D, sur les parcelles à destination d'habitation, les clôtures pleines constituées d'un mur en maçonnerie crépis blanc sont autorisées dans les mêmes conditions.

Les limites séparatives doivent obligatoirement être traitées :

- soit par une clôture doublée d'une haie vive,
- soit par une haie vive.

Les clôtures sont constituées :

- soit par des barreaux et des lisses en métal plastifié blanc,
- soit par un treillis métallique soudé à maille rectangulaire, horizontale et verticale en acier galvanisé plastifié blanc,
- soit par un mur en maçonnerie crépi blanc.

La hauteur de ces clôtures ne peut excéder 2.00 mètres de hauteur.

Sous-secteur UE3B :

Les clôtures doivent faire l'objet d'un soin particulier de façon à conserver l'harmonie esthétique de l'ensemble.

Le long des voies et des espaces collectifs :

Les clôtures ne sont pas obligatoires le long des voies et des espaces collectifs. La limite des parcelles privatives peut être marquée par une haie végétale continue, par une butte plantée ou par des enrochements doublés d'une haie végétale.

Toutefois si, pour des raisons de sécurité, il est nécessaire de réaliser une clôture, elle est constituée d'un treillis métallique soudé à maille rectangulaire, horizontale et verticale en acier galvanisé plastifié blanc.

Le long des limites séparatives, les clôtures ne sont pas obligatoires. La limite des parcelles privatives peut être marquée par une haie végétale continue, par une butte plantée ou par des enrochements doublés d'une haie végétale. Toutefois si, pour des raisons de sécurité, il est nécessaire de réaliser une clôture, elle est :

- soit constituée de barreaux et de lisses en métal plastifié blanc,
- soit constituée d'un treillis métallique soudé à maille rectangulaire, horizontale et verticale en acier galvanisé plastifié blanc,
- soit constituée d'un mur en maçonnerie crépi blanc.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2.00 mètres et elle est obligatoirement doublée d'une haie vive.

Sous-secteur UE3C :

Les limites le long des voies et des espaces collectifs et les limites séparatives doivent obligatoirement être traitées :

- soit par une clôture support de végétation grimpante,
- soit par une haie vive.

Les portails ne doivent pas s'ouvrir sur la voie publique (chaussée et trottoir). Il est interdit de fixer toute enseigne et tout panneau sur les clôtures et les portails.

Le long des voies et des espaces collectifs, les clôtures ne sont pas obligatoires. La limite des parcelles privatives peut être marquée par une haie végétale continue, par une butte plantée ou par des enrochements doublés d'une haie végétale.

Toutefois si, pour des raisons de sécurité, il est nécessaire de réaliser une clôture ou des portails, ils sont constitués de barreaux et de lisses en métal plastifié blanc d'une hauteur maximum de 2.00 mètres. Il est interdit de fixer toute enseigne et tout panneau sur les clôtures et les portails.

Le long des limites séparatives, les clôtures ne sont pas obligatoires. La limite des parcelles privatives peut être marquée par une butte plantée ou par des enrochements plantés. Toutefois si, pour des raisons de sécurité, il est nécessaire de réaliser une clôture, elle est :

- soit constituée de barreaux et de lisses en métal plastifié blanc,
- soit constituée d'un treillis métallique soudé à maille rectangulaire, horizontale et verticale en acier galvanisé plastifié blanc,
- soit constituée d'un mur en maçonnerie crépi blanc.

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2.00 mètres et elle est obligatoirement doublée d'une haie végétale.

Colorimétrie :

Les tuiles "canal", les bacs acier et les toitures terrasse sont de couleur terre cuite rouge. Les clôtures autorisées sont blanches. Les façades sont blanches ou de couleur claire.

Toutefois, dans les secteurs UE3A et UE3D, en cas d'enseigne de renommée nationale ou internationale dont les bâtiments présentent des couleurs identiques, quel que soit le lieu d'implantation, d'autres couleurs de façades peuvent être autorisées.

D) (UE3) Equipements techniques et accessoires à la construction

Enseignes

Les enseignes et les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux. Elles suivront les règles inscrites dans le règlement sur les enseignes de la ville de Perpignan.

III) (UE3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A) (UE3) Plantations et espaces libres

L'aménagement végétal de l'unité foncière du projet doit :

- concourir à améliorer la lisibilité de la zone d'activités au sein de laquelle elle se situe et renforcer l'identité de chacune des constructions ;
- permettre de maintenir/rétablir le cycle de l'eau et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;
- être indiqué et détaillé (choix des essences) sur le permis de construire.

Les aménagements paysagers doivent respecter les principes suivants :

- a) Les dispositions communes livret 1.
- b) 10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être paysagés, perméables et végétalisés. Pour les constructions existantes, si la végétalisation est impossible pour des raisons techniques notamment, les pieds de façades devront être végétalisés. Lorsqu'elle n'est pas réalisée en pied de façade, des arbres de haute tige seront privilégiés.
- c) Le long de la voie publique comme des limites séparatives, les espaces doivent être traités qualitativement. L'ensemble des clôtures doit être doublé d'une haie végétale de même hauteur que celle-ci. Les haies doivent être constituées d'essences variées, adaptées à des épisodes de sécheresse et non allergènes.
- d) Les accès piétons au bâtiment devront si possible être végétalisés.
- e) Les zones de stockages doivent être aménagées et masquées par des haies. Les espaces non bâtis hors accès, stockage et stationnement doivent être traités comme des espaces paysagers (pas de stockage de matériaux divers) y compris lorsqu'ils sont destinés à un aménagement ultérieur.
- f) Tous les arbres existants ne gênant pas la construction, les accès, les stationnements ou encore les zones de stockage doivent être conservés.
- g) Les fosses de plantation des arbres devront présenter un volume minimal de 6.00m³ et une surface minimale de 4.00m². Les pieds d'arbres devront pouvoir accueillir les eaux de ruissellement tout en permettant une évacuation vers le réseau en cas de trop plein. Ils seront maintenus en terre et plantés pour faciliter l'infiltration des eaux.
- h) Les travaux d'extension des constructions existantes soumis à Permis de Construire devront également respecter ces préconisations.

Essences de haie :

- Abelia Floribunda
- Photinia red robin
- Viburnum tinus L. (Laurier tin)
- Myrtus communis ssp. tarentina (Myrte)
- Pistacia lentiscus L. (Pistachier lentisque)

Essences grimpantes : Trachelospermum jasminoïdes

Essences arbres signaux :

- Platanus xhispanica (Platane commun)

-
- *Celtis australis* (Micocoulier)
 - *Quercus pubescens* (Chêne pubescent)
 - *Cercis siliquastrum* (Arbre de judée)
 - *Fraxinus angustifolia* (Frêne oxyphylle)

Conifères d'ornement grands sujets : *Pinus pinea* L.
(Pin pignon)

Sous-secteurs UE3A et UE3D :

Tous les espaces non utilisés par des bâtiments, des aires de manœuvre et de stationnement doivent être plantés de pins parasol à raison de 1 plant pour 40 m².

Sous-secteur UE3C :

Les parcelles situées en périphérie du secteur en limite avec les voiries principales (Avenue de la Salanque et rue Auguste Latil) et avec la limite communale devront réserver une bande de 5.00 mètres de large pour édifier un merlon de terre végétale de 1,50 m de haut planté dans le respect des principes énoncés de a) à h).

IV) (UE3) STATIONNEMENT

Tout stationnement de véhicules de toute catégorie et toutes les opérations de chargement et de déchargement étant interdits sur la voie publique, les aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues à l'intérieur des parcelles privatives et calculées en fonction des besoins.

Une étude spécifique, présentée par l'acquéreur, doit justifier les surfaces réservées au stationnement, y compris celles pour les poids lourds, engins de service, etc.

Destinations	Sous destinations	Précisions	Règles de stationnement
Habitation	Logement		uniquement UE3A, UE3B et UE3D : 1 place par tranche de 60m² de SdP (plafonné à 2 places par logement)
	Hébergement		Voir dispositions communes
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Artisanat	UE3A ; UE3C et UE3D : 1 place pour 60 m² de SdP
		Commerce de détail	UE3A ; UE3C et UE3D : 1 place pour 50 m² de SdP
	Restaurant		UE3A et UE3D : 1 place minimum pour 4 places de restaurant
	Commerce de gros		Voir dispositions communes UE3A et UE3D : 1 place pour 40m² de SdP
	Activités de services avec accueil clientèle		
	Cinéma		
	Hôtel		UE3A et UE3B et UE3D : 2 places de stationnement minimum pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques		Voir dispositions communes
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Voir dispositions communes
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		
	Etablissement de santé, d'enseignement et d'action sociale		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		UE3A ; UE3C et UE3D : 1 place pour 60m² de SdP + stationnement véhicules transport personnel, camions et utilitaires
	Entrepôt		Voir dispositions communes UE3B : le stationnement doit être prévu à l'intérieur du secteur et calculé en fonction des besoins
	Bureaux		1 place pour 30m² de SdP UE3A et UE3D : 1 place pour 40m² de SdP
	Centre de congrès et d'exposition		Voir dispositions communes
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (UE3) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (UE3) Accès

Voir dispositions communes

B) (UE3) Voirie

Voir dispositions communes

II) (UE3) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (UE3) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) (UE3) Assainissement

Voir dispositions communes

C) (UE) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) (UE3) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) (UE3) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes

ZONE UE4

ZONES UE4A – UE4B – UE4V

ZAC MAS BALANDE

CHAPITRE I.

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

I) (UE4) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) (UE4) Cadre général :

Dispositions applicables à tous les secteurs :

D'une manière générale, sont interdites toutes les constructions non admises au B) (UE4) *Utilisations des sols admises sous conditions* et notamment :

- Les terrains de camping ou caravanage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les bâtiments à destination agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les extensions des constructions existantes dont la destination n'est pas admise dans la zone.

Sous-secteur UE4B :

- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les constructions à destination d'activités commerciales à dominante alimentaire, de véhicules et d'équipement automobiles, de motocycles et de réparation de motocycles,
- Les constructions à destination d'activités génératrices de nuisances sonores telles que les dancings et les boîtes de nuit.

Sous-secteur UE4V :

Les aires de stationnement.

B) (UE4) Utilisations des sols admises sous conditions :

Dispositions applicables à tous les secteurs :

- Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées et aux ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, ainsi qu'à leur desserte,
- Les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des constructions autorisées et ceux liés à l'aménagement des espaces verts et hydrauliques.

Sous-secteurs UE4A et UE4B :

Sont autorisés :

- Les parcs de stationnements publics ou privés au sol ou construits en sous-sol ou en superstructure.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination de bureaux, de services, de locaux professionnels, si elles sont directement rattachées au fonctionnement de l'activité principale de la zone,
- Les activités de restauration et de brasserie sous réserve d'être intégrées au complexe cinématographique,
- Les installations légères temporaires rattachées au fonctionnement de l'activité principale de la zone,
- Les installations classées soumises à déclaration rattachées au fonctionnement de l'activité principales de la zone. Les entrepôts ou aires de stockage sous réserve d'être directement liés à la construction principale et dans la limite de 25% de CES de ladite construction.

Les possibilités maximales de surface de plancher sont de :

- sous-secteur UE4A : 10 000 m²,
- sous-secteur UE4B : 20 000 m².

Le transfert de surface de plancher entre les deux secteurs est possible dans la limite de 15% de la surface de plancher attribuée pour chaque zone et sous réserve de ne pas dépasser in fine la surface de plancher totale autorisée de 30 000 m² pour les deux sous-secteurs UE4A et UE4B. L'attestation de surface de plancher sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dispositions supplémentaires applicables au sous-secteur UE4A :

Sont autorisés :

- Les constructions à destination d'activités commerciales liées à l'exploitation d'un complexe cinématographique,
- Les constructions à destination d'équipement collectif nécessaires à l'activité principale de la zone.

Dispositions supplémentaires applicables au sous-secteur UE4B :

Sont autorisés :

- Les constructions à destination d'activités commerciales, telles que celles liées principalement aux domaines du bricolage, du jardinage, des sports, du loisir, ...
- Les constructions à destination d'activités de restauration et de services.
- Les constructions à destination d'équipement collectif culturel ou de loisirs.

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) (UE4) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (UE4) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) (UE4) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales :

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

Sous-secteurs UE4A et UE4B :

Deux types d'alignements sont définis sur le document graphique :

- Le secteur UE4A est concerné par l'alignement de type A
- Le secteur UE4B est concerné par les deux types d'alignement

L'alignement de type A, à l'ouest de la route d'Elne impose la construction des bâtiments à l'alignement sur 20 % au moins et 65 % au plus de cet alignement, ou de la fraction de cet alignement résultant d'une cession de terrain.

Des saillies sont possibles au-delà de cet alignement, sous réserve d'être à plus de 3.00 m du sol fini (après nivellement) et de ne pas excéder une profondeur de 1.20m Toute fraction de cet alignement non construite sur une longueur de plus de 15m sera plantée par des arbres de hautes tiges implantés strictement et régulièrement sur l'alignement.

- L'alignement de type B, à l'Est de la voie secondaire desservant la ZAC impose la construction des bâtiments à l'alignement sur 20 % au moins et 75 % au plus de cet alignement, ou de la fraction de cet alignement résultant d'une cession de terrain. Des retraits au rez-de-chaussée ou soubassement sont autorisés sous réserve que l'alignement reste construit en étage sur une hauteur d'au moins 3.00 m; toutefois, ces retraits ne peuvent excéder une profondeur de 3.50 m; dans ce cas, aucune clôture d'une hauteur de plus de 0.50 m ne peut être construite sur l'alignement, et l'espace ainsi libéré ne peut être affecté au stationnement ou à la circulation des véhicules (hormis accès techniques ou de sécurité) et doit faire l'objet d'un traitement paysager soigné. Des saillies sont possibles au-delà de cet alignement sous réserve de ne pas excéder une profondeur de 1.50 m et d'être à une distance du sol au moins égale à 3.50 m.

A l'exception des deux alignements imposés ci-dessus, les constructions pourront librement s'implanter à l'intérieur des emprises constructibles définies au plan annexé, sous réserve de rester en conformité avec les autres articles du présent règlement, y compris l'article II) : *QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE* ci-après.

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.

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.

2) Cas particuliers :

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

- Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie,
- Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.

Toutefois, leur implantation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés.

B) (UE4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales :

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

Sous-secteurs UE4A et UE4B :

Les règles ci-après s'appliquent au corps principal des bâtiments et aux annexes éventuelles ; des débords de toitures sont possibles au-delà des limites d'implantation résultant de l'application de ces règles, sous réserve de ne pas excéder 1.20 m et d'être à plus de 4.50 m de hauteur du sol après nivellement.

Les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur (calculée à l'égout de toiture ou à l'acrotère), sans pouvoir être inférieure à 5.00 m ($L=H/2$ mini 5.00 m)

Sous-secteur UE4V :

Les constructions nécessaires aux installations et aménagements autorisés peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

2) Cas particuliers :

a) Les règles ne s'appliquent pas aux :

- Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie.
- Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.

Leur implantation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés.

b) Règle particulière : les constructions peuvent s'implanter ponctuellement jusqu'aux lignes particulières d'implantation définies sur le document graphique, sans jamais pouvoir s'aligner sur plus de 20 m sur lesdites lignes.

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

d) Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15m au moins les séparent.

C) (UE4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sous-secteurs UE4A et UE4B :

Lorsque deux constructions sont non contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la plus haute des deux. Cette distance ne prend pas en compte, dans la limite de 1.20 m, les passées de toitures ou saillies ponctuelles éventuelles situées à une hauteur de plus de 3.00 m du sol naturel après nivellement.

D) (UE4) Emprise au sol

Sous-secteurs UE4A et UE4B :

Les constructions s'implanteront à l'intérieur des emprises constructibles définies au Plan de composition annexé.

E) (UE4) Hauteur

Voir Dispositions communes

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposée en *A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h).

Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

1) Dispositions générales :

Dispositions applicables aux secteurs UE4A et UE4B :

La hauteur maximale des constructions est prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au point le plus haut du terrain naturel de l'emprise constructible ou de la fraction de l'emprise constructible dans le cas d'une division en lots par l'aménageur.

Des éléments ponctuels (souches, ascenseurs, climatisation, sorties en terrasses, par exemples) sont autorisés au-delà de cette hauteur maximale sans toutefois pouvoir la dépasser de plus de 3.50 m. Ces éléments devront être intégrés à l'architecture globale de la construction.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

-Secteur UE4A : 13.00 m.

-Secteur UE4B : 10.00 m.

Une hauteur maximale de 20 m est fixée pour les ouvrages verticaux ponctuels tels que les mâts.

2) Cas particuliers :

a) Règle particulière applicable uniquement au sous-secteur UE4B : Pour l'emprise n°3 indiquée dans l'annexe n°3.2.3 du règlement écrit, cette hauteur maximale est portée à 13.00 m, compte tenu de sa position en contrebas de la Rocade Sud. Elle pourra être ponctuellement portée à 15.00 m sur une surface n'excédant pas 10 % de l'emprise au sol totale du bâtiment.

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

II) (UE4) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel

L'autorisation de construire peut-être refusée pour des constructions et installations ne présentant pas une qualité d'aspect compatible avec l'harmonie générale de la ZAC ou avec les constructions précédemment réalisées ou ayant fait l'objet d'une autorisation de construire.

Ordonnance architecturale

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des emprises constructibles figurant au Plan d'Aménagement de Zone.

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des emprises constructibles ; lorsqu'un alignement d'arbres est indiqué au plan, les constructions devront s'implanter soit sur cet alignement (et, dans ce cas, se substituer à l'alignement d'arbres sur la portion d'alignement concernée), soit en retrait de 6,00 mètres au moins afin de permettre la continuité des arbres d'alignement.

Les bâtiments seront implantés, à l'intérieur des emprises constructibles définies au PAZ, selon un ordonnancement principal défini par l'axe principal de composition de la ZAC (axe de la voie interne). Les lignes directrices des bâtiments, et donc leurs volumes principaux, seront ainsi soit parallèles, soit perpendiculaires à cet axe.

Règle particulière : une liberté d'ordonnancement peut être autorisée à l'intérieur des emprises constructibles définies au PAZ (Plan d'Aménagement de la Zone) :

- Pour des bâtiments dont l'emprise au sol n'excède pas 400 m².
- Pour des installations éphémères exceptionnelles (vente sous bâche par exemple)
- Pour les ouvrages techniques réalisés par l'aménageur (coffrets, transformateurs, par exemple)
- Pour les aires de stockage extérieures sous réserve que leur clôture fasse l'objet d'un traitement architectural et paysager soigné.
- Pour les éléments particuliers de signalétique (mâts par exemple) ou paysagers (pergola ou kiosque par exemple) ne créant pas de surface de plancher supplémentaire.

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

A) (UE4) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Dispositions applicables aux secteurs UE4A et UE4B

Les murs pleins seront traités en béton brut ou lasuré, en parpaings ciment teinté dans la masse, aspect fini, ou en vêtements bois, terre cuite, pierre.

Les vêtements métalliques de type : plaques ou cassettes, bardages anciens inox ou anodisé ou bardages aluminium posés horizontalement, grilles ou caillebotis inox ou anodisés à maille serrée, seront privilégiés. Des vêtements en acier laqué sont autorisés sous réserve d'être posés horizontalement et d'avoir un "pas" inférieur à 180 mm.

Sont interdits en façade tous les bardages en tôle laquée posés verticalement ou à grande nervure (d'un pas supérieur à 180 mm, avec une tolérance de 20 mm).

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et ne peuvent être fixées au nu des façades. Les antennes téléphoniques ne sont autorisées que si elles participent à d'autres dispositifs (éclairage, signalisation...).

B) (UE4) Toitures et terrasses

Les couvertures seront de type métallique ; elles devront permettre l'intégration de tous les ouvrages techniques (ventilations, souches, etc...). Les finitions d'aspect naturel " zinc, acier inox ou anodisé, aluminium, etc...) seront privilégiées.

Des parties de toitures en terrasse sont autorisées sous réserve de ne pas représenter au total plus de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment et de faire l'objet d'un traitement architectural soigné de la protection des parties étanchées.

Des accidents de toitures (verrières, sheds pour éclairage zénithal, etc...) sont autorisés.

Disposition supplémentaire applicable au secteur UE4B :

Dans l'emprise constructible n°3 indiquée sur le document graphique, les toitures à couvertures tuiles sont autorisées pour les constructions d'une surface au sol inférieure à 400 m².

C) (UE4) Clôtures

Toute clôture entre tènements à l'intérieur du périmètre de la ZAC est interdite.

Les seules clôtures autorisées sont celles qui ont pour fonction :

- De délimiter et protéger des espaces extérieurs paysagers destinés à la vente ou à l'exposition de végétaux ; dans ce cas, les clôtures seront constituées de grillages à mailles rigides, verticales et horizontales, de couleur verte, fixés sur montants verticaux fondés à même le sol, sans muret (sauf soutènement nécessité par les contraintes topographiques), et d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- De protéger des aménagements extérieurs soit pour des raisons de sécurité (canal, fossés, talus...), soit pour des raisons d'entretien (massifs, espaces plantés...) ; dans ce cas, les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,00mètre et, soit constituées en maçonnerie pleine, soit de grillages intégrés dans des aménagements paysagers (haies, plantes arbustives, ...).

Des mesures devront être prises pour assurer la sécurité des espaces extérieurs accessibles au public. Si des clôtures sont envisagées, elles devront se conformer aux dispositifs décrits ci avant. Des dispositifs différents pourront toutefois être autorisés si le renforcement de la sécurité des personnes le nécessite.

Si des clôtures sont installées sur tout ou partie des limites extérieures de la Z.A.C., elles se conformeront aux dispositifs prescrits pour la protection des espaces extérieurs paysagers destinés à la vente ou à l'exposition de végétaux, doublés d'une haie végétale panachée.

Dispositions supplémentaires applicables aux secteurs UE4A – UE4B :

Des dispositifs particuliers de clôture, destinés à la protection des bâtiments ou de leurs prolongements extérieurs peuvent être autorisés ; ils seront soit conformes aux dispositifs prescrits pour la protection des espaces extérieurs paysagers destinés à la vente ou à l'exposition de végétaux, soit constitués d'un mur d'une hauteur maximum de 1,80 mètre traité à l'identique des façades principales du bâtiment, intégrant éventuellement des grilles ou claustras.

D) (UE4) Equipements techniques et accessoires à la construction**Enseignes**

Les dispositifs suivants : enseignes à faisceaux lumineux, structures gonflables, peuvent être autorisés. Les enseignes sur toiture sont interdites.

III) (UE4) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**A) (UE4) Plantations et espaces libres**L'aménagement végétal de l'unité foncière du projet doit :

- Concourir à améliorer la lisibilité de la zone d'activités au sein de laquelle elle se situe et renforcer l'identité de chacune des constructions ;
- Permettre de maintenir/rétablir le cycle de l'eau et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur,
- Etre indiqué et détaillé (choix des essences) sur le permis de construire.

Les aménagements paysagers doivent respecter les principes suivants :

a) Les dispositions communes

b) 10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être paysagés, perméables et végétalisés. Pour les constructions existantes, si la végétalisation est impossible pour des raisons techniques notamment, les pieds de façades devront être végétalisés.

Lorsqu'elle n'est pas réalisée en pied de façade, des arbres de haute tige seront privilégiés.

c) Le long de la voie publique comme des limites séparatives, les espaces doivent être traités qualitativement. L'ensemble des clôtures doit être doublé d'une haie végétale de même hauteur que celle-ci. Les haies doivent être constituées d'essences variées, adaptées à des épisodes de sécheresse et non allergènes.

d) Les accès piétons au bâtiment devront si possible être végétalisés.

e) Les zones de stockages doivent être aménagées et masquées par des haies. Les espaces non bâtis hors accès, stockage et stationnement doivent être traités comme des espaces paysagers (pas de stockage de matériaux divers) y compris lorsqu'ils sont destinés à un aménagement ultérieur.

f) Tous les arbres existants ne gênant pas la construction, les accès, les stationnements ou encore les zones de stockage doivent être conservés.

g) Les fosses de plantation des arbres devront présenter un volume minimal de 6.00m³ et une surface minimale de 4.00m². Les pieds d'arbres devront pouvoir accueillir les eaux de ruissellement tout en permettant une évacuation vers le réseau en cas de trop plein. Ils seront maintenus en terre et plantés pour faciliter l'infiltration des eaux.

h) Les travaux d'extension des constructions existantes soumis à Permis de Construire devront également respecter ces préconisations.

Essences de haie :

- Abelia Floribunda
- Photinia red robin
- Viburnum tinus L. (Laurier tin)
- Myrtus communis ssp. tarentina (Myrte)
- Pistacia lentiscus L. (Pistachier lentisque)

Essences grimpantes : Trachelospermum jasminoïdes

Essences arbres signaux :

- Platanus xhispanica (Platane commun)
- Celtis australis (Micocoulier)
- Quercus pubescens (Chêne pubescent)
- Cercis siliquastrum (Arbre de judée)
- Fraxinus angustifolia (Frêne oxyphylle)

Conifères d'ornement grands sujets : Pinus pinea L. (Pin pignon)

Sous-secteur UE4V :

En dehors des localisations de principe indiquées sur le document graphique pour la future route d'Elné, les espaces paysagers sont strictement interdits à la circulation ou au stationnement des voitures particulières ; seules les voies d'accès nécessaires aux véhicules de sécurité peuvent être autorisées.

IV) (UE4) STATIONNEMENT

Destinations	Sous destinations	Précisions	Règles de stationnement
Habitation	Logement		non concerné
	Hébergement		non concerné
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Artisanat	Voir dispositions communes
		Commerce de détail	1 place pour 25 m² de SdP
	Restaurant		1 place pour 10m² de restaurant
	Commerce de gros		Voir dispositions communes
	Activités de services avec accueil clientèle		1 place pour 20 m² de SdP
	Cinéma		1 place pour 3 fauteils
	Hôtel		Voir dispositions communes
	Autres hébergements touristiques		Voir dispositions communes
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Voir dispositions communes
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		Voir dispositions communes
	Etablissement de santé, d'enseignement et d'action sociale		Voir dispositions communes
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Voir dispositions communes
	Salle d'art et de spectacles		1 place pour 20 m² de SdP
	Equipements sportifs		1 place pour 20 m² de SdP
	Lieux de culte		non concerné
	Autres équipements recevant du public		1 place pour 20 m² de SdP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Non concerné
	Entrepôt		Non concerné
	Bureaux		1 place pour 30m² de SdP
	Centre de congrès et d'exposition		Voir dispositions communes
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Dispositions applicables aux secteurs UE4A – UE4B

Chaque constructeur doit réaliser le nombre de places de stationnement des véhicules nécessaires à la desserte de son projet sur le terrain d'assiette de son projet ou dans son environnement immédiat. Ces places de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre, sous bâtiment, en souterrain, ou encore dans un bâtiment. Un bâtiment uniquement affecté au stationnement des véhicules ne peut comporter plus d'un étage au-dessus du rez-de-chaussée, étant précisé qu'une toiture terrasse n'est pas considéré comme un étage. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à destination mixte (stationnement et autre) ; dans ce cas, tout stationnement sur le toit terrasse est interdit.

Précisions stationnement :

Pour les équipements et services publics, le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de l'équipement.

Les $\frac{3}{4}$ au moins des aires de stationnement à l'air libre devront rester banalisées et accessibles au public, y compris lors des heures ou période de fermeture des bâtiments. Si, pour des raisons diverses, des clôtures sont autorisées pour les espaces extérieurs elles ne pourront inclure plus de 25 % des aires de stationnement imposées pour chaque construction.

Des obligations supplémentaires pourront être imposées aux constructeurs si la nature particulière des programmes le nécessite (salles de spectacle ou surface de vente extérieure importante par exemple). Compte tenu de la vocation de la zone il est admis le principe du foisonnement possible des capacités de stationnement induites par les différents programmes.

Les stationnements de surfaces seront organisés en nappes implantées de façon strictement perpendiculaire à l'axe principal de composition de la ZAC. Indiqué au plan de composition annexé (axe principal de la voie interne).

Ces nappes seront obligatoirement séparées entre elles par des bandes plantées d'une largeur minimale de 1,20 mètre qui constitueront un obstacle à la vue sur une hauteur de 1,50 mètre (+ ou - 10 cm). Sur au moins les deux tiers de sa hauteur (soit au minimum 1.00 mètre) cet obstacle sera constitué par une haie végétale. Ces bandes ne seront interrompues que pour permettre, ponctuellement, le passage des piétons et des cycles et les axes internes de desserte des différentes nappes.

Cas particulier :

Des aires de stationnement aménagées pour pouvoir accueillir des installations ponctuelles éphémères (vente sous bâche par exemple) pourront déroger aux obligations ci avant sous réserve de faire l'objet d'un projet et d'une implantation précises et de ne pas excéder une surface de 1500 m².

Des poches de stationnements inférieurs à 100 places pourront être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la limite entre les secteurs UE4A et UE4B.

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (UE4) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (UE4) Accès

Voir dispositions communes

B) (UE4) Voirie

Voir dispositions communes

II) (UE4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (UE4) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) (UE4) Assainissement

Voir dispositions communes

C) (UE4) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) (UE4) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) (UE4) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes

ZONE UE5

Sous-secteur UE5a – UE5d

CHAPITRE I.

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

I) (UE5) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) (UE5) Cadre général :

Voir dispositions communes.

Toutes les destinations de construction ou sous destinations suivantes sont interdites :

- Industrie
- Entrepôt
- Restauration
- Commerce
- Habitation

B) (UE5) Utilisations des sols admises sous conditions :

Voir dispositions communes.

Dans les sous-secteurs UE5a et UE5d, les constructions à destination de bureau notamment en lien avec les éco activités, les énergies renouvelables, les nouvelles et bio technologies, les métiers de la croissance verte et la recherche et développement.

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) (UE5) MIXITE FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (UE5) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) (UE5) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

Les constructions soumises aux règles d'implantation :

1) Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des constructions existantes.

Elles devront être implantées de telle façon qu'elles produisent un effet d'alignement sur au moins 5 mètres linéaire. Les parties de la construction implantées à l'alignement pourront être constituées d'éléments de façade, de parties d'étages ou de toitures, affirmant l'alignement sans pour autant toucher le sol.

Débords en surplomb autorisés :

Des débords de toiture, auvents, balcons, brise-soleil, oriels, capteurs solaires et dispositifs d'isolation par l'extérieur, sont possibles au-delà des limites d'implantation sous réserve que :

- sur le domaine public : ne pas excéder 1,40m de surplomb, et d'être à plus de 3,50m de hauteur du sol mesuré par rapport au trottoir le plus proche,
- sur la parcelle : ne pas excéder 2,00m de surplomb sans toutefois déroger aux droits des tiers, et, dans tous les cas, ne pas excéder 0,80m de surplomb mesurer à l'extérieur du mur s'il y a création de surface de plancher.

Des conditions différentes pourront être autorisées ou exigées par le gestionnaire de la voirie pour des raisons de sécurité ou de bonne tenue de la voie.

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.

2) Cas particuliers :

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

Une implantation différente peut être admise pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

B) (UE5) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

Les constructions soumises aux règles d'implantation :

1) Dispositions générales :

Les constructions devront s'implanter de manière à s'intégrer parfaitement dans le paysage notamment en préservant les perspectives et ordonnancements de fait caractérisant les voies.

Débords en surplomb autorisés :

Des débords de toiture, auvents, balcons, brise-soleil, oriels, capteurs solaires et dispositifs d'isolation par l'extérieur, sont possibles au-delà des limites d'implantation sous réserve de :

- sur le domaine public : ne pas excéder 1,40m de surplomb, et d'être à plus de 3,50m de hauteur du sol mesuré par rapport au trottoir le plus proche,
- sur la parcelle : ne pas excéder 2,00m de surplomb sans toutefois déroger aux droits des tiers, et, dans tous les cas, ne pas excéder 0,80m de surplomb mesurer à l'extérieur du mur s'il y a création de « Surface de Plancher ».

2) Cas particuliers :

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

Une implantation différente peut être admise pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15m au moins les séparent.

C) (UE5) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes.

D) (UE5) Emprise au sol

Voir dispositions communes.

E) (UE5) Hauteur

Voir dispositions communes.

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposée en A) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h).

Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

1) Dispositions générales :

La hauteur absolue ne pourra pas dépasser :

- En sous-secteur **UE5a** : 9.00 mètres.
- En sous-secteur **UE5d** : 7.00 mètres

Pour les terrains dont le Terrain Naturel (TN) issu des travaux d'aménagement et de voirie publique – est situé en contrebas de la chaussée, la hauteur de référence est mesurée à partir de la bordure de trottoir ou de l'allée de desserte.

Sont exclus : les machineries d'ascenseurs, les superstructures telles que : mats, antennes, souches de cheminées.

Ne sont pas exclus : les autres ouvrages techniques, les lanterneaux, aérateurs, conditionnements d'air, gaines et garde-corps, acrotères et éléments de chauffage, de ventilation et de climatisation, les capteurs photovoltaïques, qui devront être intégrés au volume de la construction.

La réalisation d'un vide sanitaire ne donne pas droit à un dépassement de la hauteur hors tout.

Dans les zones soumises à l'aléa inondation, la hauteur maximale autorisée dans chaque sous-secteur peut être majorée de la hauteur minimale exigée pour le premier plancher.

Les projets présentant plus de 80% d'espaces non bâtis végétalisés et non imperméabilisés pourront majorer la hauteur de leur construction de 3.00m.

2) Cas particuliers :

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

Non réglementé.

Ne sont pas concernées pour le calcul de la hauteur :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

II) (UE5) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

A) (UE5) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Façades :

Un soin particulier doit être donné aux façades, notamment au niveau des matériaux et des couleurs, afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments.

Les entrées principales devront faire l'objet d'une attention particulière.

Les accès secondaires et notamment les accès aux zones de stockage, aux ateliers, devront être parfaitement intégrés dans la façade.

Maçonneries :

Les murs massifs pleins et les soubassements seront traités en béton brut ou lasuré ou peint, en maçonnerie lissée peinte, en pierre, en éléments massifs de béton, de brique ou de pierre reconstituée destinés à rester nus. Les enduits à grains de type monocouches sont interdits.

Vêtures et bardages métalliques :

Les revêtements métalliques de façade de type : plaques, lames ou cassettes, bardages laqués, patinés ou anodisés, grilles ou caillebotis inox, anodisés ou thermolaqués, sont autorisés. Les vêtements et bardages métalliques doivent obligatoirement être posés horizontalement.

Parements destinés à rester nus :

Les façades peuvent recevoir des parements de bois ou de bois reconstitué, de stratifié massif, de métal (acier corten inclus), de pierre, de matériau de synthèse (à l'exclusion des clins PVC), de polycarbonate, de céramique en plaques ou en bardeaux (à l'exclusion des carrelages), de verre clair, translucide ou émaillé (à l'exclusion des miroirs). Les plaquettes collées de pierre ou de briques sont interdites.

Couleurs :

La tonalité d'ensemble du lotissement sera donnée par l'utilisation des matériaux naturels, ou destinés à rester nus, dans leurs couleurs d'origine, quelles qu'elles soient, ou teintés par transparence.

Les couleurs des laquages, peintures ou enduits doivent être limitées à toutes les nuances de blanc et gris, à l'exception d'un impact coloré par façade, en une ou plusieurs parties, couvrant moins de 25% de la surface du pan de façade considéré.

Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures seront de formes géométriques simples, allongées horizontales ou verticales. Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve. Les teintes des menuiseries admises sont le blanc, le gris et le noir.

B) (UE5) Toitures et terrasses

Les toitures devront être traitées avec le même soin que les façades ; les canalisations, gaines, appareil d'extraction et de manière générale tout ouvrage technique, devront être intégrés dans les volumes de la construction. Les toitures à faible pente et en terrasse sont autorisées en tout ou partie ; elles devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné de la protection des parties étanchées, obligatoirement traitées de couleur claire par l'utilisation de matériaux naturels (bois, pierre...). Les toitures végétales sont autorisées.

Les couvertures pentées seront de type métallique ; elles devront permettre l'intégration de tous les ouvrages techniques (ventilations, souches, etc...). Les finitions d'aspect naturel (zinc, acier inox ou anodisé, aluminium etc...) seront privilégiées ; à défaut elles seront laquées de couleur claire.

Les revêtements de toitures en terre cuite (tuiles, dalles, parefeuille...) sont interdits.

Des éléments de toitures (verrières, sheds pour éclairage zénithal, débords, etc ...) sont autorisés dans la limite des contraintes de hauteur E) (UE5) : Hauteur.

Les acrotères pleins en toiture sont limités à 0m50 au-dessus du solin de couverture.

C) (UE5) Clôtures

Les clôtures autorisées sont celles qui ont pour fonction :

- de délimiter et protéger des espaces extérieurs paysagers, ou des ouvrages hydrauliques, ou toute ou partie des limites extérieures de la zone ; dans ce cas, les clôtures seront constituées de grillages à mailles rigides, de couleur verte, avec ou sans muret de 20cm, et d'une hauteur totale de 1,80 mètre au plus.
- de protéger des aménagements extérieurs, ou pour des raisons d'entretien (massifs, espaces plantés ...) : dans ce cas, elles sont constituées de grillages à mailles rigides de couleur verte, avec ou

sans muret de 0 à 60cm, et d'une hauteur totale de 1,00 mètre au plus, et intégrées dans des aménagements paysagers (haies, plantes arbustives, ...).

Les portails et portillons seront constitués de grilles à barreaudage droit d'une hauteur totale de 1,00 mètre au plus, pilier compris.

Quelques soient les couleurs de la construction principale, les murets de clôture seront traités dans la nuance « blanc crème » Ral 9001.

D) (UE5) Equipements techniques et accessoires à la construction :

Antennes :

Les antennes téléphoniques sont considérées comme des ouvrages techniques. Elles doivent être intégrées dans le volume de la construction. Les antennes paraboliques ne doivent pas être fixées au nu des façades.

Energies renouvelables :

Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet.

Les capteurs solaires photovoltaïques doivent être intégrés aux éléments de composition des façades et des toitures.

Enseignes :

Les enseignes sont soumises à la réglementation nationale de la publicité, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant. Dans la mesure où le projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, les logos ou enseignes imposés par une marque ou une franchise, peuvent être autorisés.

III) (UE5) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A) (UE5) Plantations et espaces libres

Les aménagements paysagers doivent respecter les principes suivants :

- a) Les dispositions communes
- b) 10% au moins de la surface de l'unité foncière doit être paysagé, perméable et végétalisée. Pour les constructions existantes, si la végétalisation est impossible pour des raisons techniques notamment, les pieds de façades devront être végétalisés.
Lorsqu'elle n'est pas réalisée en pied de façade, des arbres de haute tige seront privilégiés.
- c) Le long de la voie publique comme des limites séparatives, les espaces doivent être traités qualitativement. L'ensemble des clôtures doit être doublé d'une haie végétale de même hauteur que celle-ci. Les haies doivent être constituées d'essences variées, adaptées à des épisodes de sécheresse et non allergènes.
- d) Les accès piétons au bâtiment devront si possible être végétalisés.
- e) Les zones de stockages doivent être aménagées et masquées par des haies. Les espaces non bâtis hors accès, stockage et stationnement doivent être traités comme des espaces paysagers (pas de stockage de matériaux divers) y compris lorsqu'ils sont destinés à un aménagement ultérieur.
- f) Tous les arbres existants ne gênant pas la construction, les accès, les stationnements ou encore les zones de stockage doivent être conservés.
- g) Les fosses de plantation des arbres devront présenter un volume minimal de 6.00m³ et une surface minimale de 4.00m². Les pieds d'arbres devront pouvoir accueillir les eaux de ruissellement tout en permettant une évacuation vers le réseau en cas de trop plein. Ils seront maintenus en terre et plantés pour faciliter l'infiltration des eaux.

h) Les travaux d'extension des constructions existantes soumis à Permis de Construire devront également respecter ces préconisations.

i) Les marges végétalisées indiquées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Tecnosud devront respecter les dimensions minimales indiquées sur le schéma de principe.

Ces marges végétalisées sont strictement interdites à toute construction, à tout ouvrage ou installation technique, à la circulation ou au stationnement des voitures particulières et à tout traitement ou revêtement minéral. Elles doivent être traitées à l'aide de plantations de pleine terre arbustives et buissonnantes de type « haie épaisse » et/ou de plantations en quinconce d'arbres de hautes tiges de type chênaie, pinède ou « parc arboré ».

Essences de haie :

- *Abelia Floribunda*
- *Photinia red robin*
- *Viburnum tinus* L. (Laurier tin)
- *Myrtus communis* ssp. *tarentina* (Myrte)
- *Pistacia lentiscus* L. (Pistachier lentisque)

Essences grimpantes : *Trachelospermum jasminoïdes*

Essences arbres signaux :

- *Platanus xhispanica* (Platane commun)
- *Celtis australis* (Micocoulier)
- *Quercus pubescens* (Chêne pubescent)
- *Cercis siliquastrum* (Arbre de judée)
- *Fraxinus angustifolia* (Frêne oxyphylle)

Conifères d'ornement grands sujets : *Pinus pinea* L. (Pin pignon)

IV) (UE5) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

Destinations	Sous destinations	Précisions	Règles de stationnement
Habitation	Logement		non concerné
	Hébergement		non concerné
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Artisanat	Voir dispositions communes
		Commerce de détail	non concerné
	Restaurant		non concerné
	Commerce de gros		non concerné
	Activités de services avec accueil clientèle		1 place pour 30 m² de SdP
	Cinéma		Voir dispositions communes
	Hôtel		Voir dispositions communes
	Autres hébergements touristiques		Voir dispositions communes
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Voir dispositions communes
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		
	Etablissement de santé, d'enseignement et d'action sociale		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		1 place pour 30 m² de SdP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		non concerné
	Entrepôt		non concerné
	Bureaux		1 place pour 30m² de SdP
	Centre de congrès et d'exposition		Voir dispositions communes
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Les places de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre, dans ou sous les bâtiments.

Les places de stationnement réalisées à l'air libre devront être réalisées à l'aide de matériaux perméables.

Les places en sous-sol ne sont pas autorisées dans les zones soumises à l'aléa inondation. (voir PPRI)

Stationnement des vélos : Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisées doit être aménagé pour les nouvelles constructions à destination de bureaux ou d'industrie.

Cet espace doit être sécurisé, couvert et accessible. Il est positionné dans le volume bâti ou à proximité de l'entrée des bâtiments.

Il sera exigé 1 emplacement identifié au moins pour 50m² de surface de plancher sans être inférieur à 1 place pour 5 postes de travail.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (UE5) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (UE5) Accès

Voir dispositions communes

B) (UE5) Voirie

Voir dispositions communes

II) (UE5) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (UE5) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) (UE5) Assainissement

Voir dispositions communes

C) (UE5) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) (UE5) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) (UE5) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal

- **D**éplacements

- **LIVRET 2** -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Ville Centre

Zone urbaine Verte

UV



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

La zone UV correspond à la zone urbaine verte dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur. Elle comprend les parcs, jardins, espaces verts consacrés à la détente et aux loisirs.

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

D'une manière générale :

- certaines dispositions du règlement s'appliquent à toutes les zones UV, d'autres dispositions sont propres à une zone,
- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont définies en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont 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 des prescriptions particulières, à savoir :

- 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°3.2.2 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.
- Les espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles au sens de l'article L151-23 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 et du Guide de l'Aménagement Durable (GAD) figurant au présent document.

CHAPITRE I.

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

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

A) (UV) Cadre général :

Sont interdits :

Les campings, le stationnement et le gardiennage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

Les constructions ou installations qui, par leurs nature, dimensions, volume et aspect, seraient incompatibles avec le paysage ou porteraient atteinte au caractère du site.

B) (UV) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les reconstructions, extensions, rénovations et modernisations de constructions, installations et ouvrages existants, et notamment les interventions visant à améliorer leur accès, desserte, sécurité ou fonctionnalité.

Les constructions, installations techniques et ouvrages permettant l'exercice d'activités conformes au caractère de la zone ou en relation avec la nature et le caractère des espaces ou des équipements qu'ils supportent, à condition de ne pas compromettre 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, 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.

- **Equipement d'intérêt collectif et services publics :**

Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.

Les autres équipements recevant du public à l'exception des aires des gens du voyage.

- **Jardins partagés :**

L'aménagement de jardins partagés gérés par des associations, comprenant notamment un local collectif nécessaire à leur exploitation et à leur gestion, est possible sous réserve que leur implantation ne compromette pas le fonctionnement de la zone et que les nuisances éventuelles soient contrôlées.

II) (UV) MIXITE FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (UV) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Voir dispositions communes

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.

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

B) (UV) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

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.

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15m au moins les séparent.

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

Voir dispositions communes

D) (UV) Emprise au sol

Voir dispositions communes

E) (UV) Hauteur

Voir dispositions communes

II) (UV) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

A) (UV) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

B) (UV) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

C) (UV) Clôtures

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

D) (UV) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

III) (UV) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**(UV) Plantations et espaces libres**

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

IV) (UV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

Dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public, le stationnement est interdit en dehors des espaces prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sera calculé en fonction des besoins en accord avec les services compétents.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (UV) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) (UV) 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 Ville Centre
Zone à urbaniser Habitat
1AUH



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUH

Les zones **1AUH** sont destinées à recevoir de l'habitat, et des activités nécessaires à cette urbanisation.

Elles comprennent :

- La zone **1AUH1** destinée à recevoir principalement de l'habitat. Ces secteurs sont affectés prioritairement aux nouveaux secteurs d'urbanisation,
- La zone **1AUH1-1** est destinée à recevoir essentiellement de l'habitat collectif ainsi que des activités tertiaires compatibles avec le caractère de la zone,
- La zone **1AUH1-1+** est destinée à de l'habitat collectif groupé dense, identifié par des hauteurs de bâti importantes,
- La zone **1AUH2** destinée à recevoir un tissu hétérogène dense composé aussi bien d'habitat individuel de type pavillonnaire que de petits collectifs,
- La zone **1AUH3** est destinée à recevoir principalement de l'habitat individuel en continuité avec les zones pavillonnaires existantes,
- La zone **1AUH4** correspond à de l'habitat individuel, dispersé ou isolé est destiné à recevoir des constructions individuelles sur des parcelles de grande superficie.
- Le sous-secteur **1AUH4E** comprend un Coefficient d'Emprise au Sol (CES).
- La zone **1AUH-5** est destinée à recevoir principalement de l'habitat individuel dispersé ou isolé sur des parcelles de grandes superficies, où un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est à respecter.
- Le sous-secteur **1AUH5-1** correspond au Mas Llaro historique.
- Le sous-secteur **1AUH5-1d** correspond au Mas Llaro avec assiette d'opération d'aménagement d'au moins 1,2 hectares.
- Le sous-secteur **1AUH5-2d** prend en compte le mitage existant avec nécessité de réaliser un assainissement autonome.

Les sous-secteurs possédant les indices « **a** », « **b** », « **c** » et « **d** » ont une assiette d'opération d'aménagement imposée à tout projet de construction à destination d'habitation :

- « **a** » : 1,5 hectares
- « **b** » : 6 hectares
- « **c** » : 3 hectares
- « **d** » : 1,2 hectares

L'urbanisation dans ces zones doivent être réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Celles-ci doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et avec le Guide de l'Aménagement Durable (GAD) figurant au présent document.

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone,
- les règles d'aspect extérieur des constructions sont définies en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont définies 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 des prescriptions particulières, à savoir :

- 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 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°3.2.2 du document graphique du règlement,
 - les périmètres de centralités urbaines de quartier dans lesquelles les surfaces de vente des commerces sont encadrées, sont délimitées en annexe n°3.2.3 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 en annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement,
 - Des périmètres de hauteur maximale particulière des constructions sont définis en annexe n°3.2.1 du 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.

ZONES 1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4

Sous-secteurs 1AUH1-1, 1AUH1+, 1AUH4E

- La zone **1AUH1** est destinée à recevoir principalement de l’habitat. Ces secteurs sont affectés prioritairement aux nouveaux secteurs d’urbanisation,
 - La zone **1AUH1-1** est destiné à recevoir essentiellement de l’habitat collectif ainsi que des activités tertiaires compatibles avec le caractère de la zone,
 - La zone **1AUH1-1+** est destinée à de l’habitat collectif groupé dense, identifié par des hauteurs de bâti importantes,
- La zone **1AUH2** est destinée à recevoir un tissu hétérogène dense composé aussi bien d’habitat individuel de type pavillonnaire que de petits collectifs,
- La zone **1AUH3** est destinée à recevoir principalement de l’habitat individuel en continuité avec les zones pavillonnaires existantes,
- La zone **1AUH4** correspond à de l’habitat individuel, dispersé ou isolé est destiné à recevoir des constructions individuelles sur des parcelles de grande superficie.
 - Le sous-secteur **1AUH4E** comprend un Coefficient d’Emprise au Sol (CES).

CHAPITRE I.

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

I) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) Cadre général :

Pour l’ensemble des zones :

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. Dans les secteurs 1AUH1 et 1AUH2, les opérations d’aménagement doivent comporter au moins 20% de surface de plancher à destination de commerce et de bureau.

Sont interdits :

Les campings, le stationnement et le gardiennage de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Les constructions à destination d’activités industrielles.

B) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) Utilisations des sols admises sous conditions :

- Habitations :

Logements locatifs sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la ville :

Au nord de la Têt les opérations pour de l'habitat peuvent comprendre un pourcentage maximum de 15% de surface de plancher du programme en LLS,

Au sud de la Têt, les opérations à partir de 1000 m² de surface de plancher nouvellement créée pour de l'habitat doivent comprendre un pourcentage entre 20% affecté aux LLS.

Les bailleurs sociaux auront la possibilité de réaliser des opérations à 100% en LLS.

Hors ZAC, les constructions à destination d'habitation seront autorisées à condition qu'elles soient réalisées sous la forme de lotissements ou d'ensembles de constructions groupées et sous réserve que le projet occupe une assiette d'opération d'aménagement d'au moins :

- **1,5 ha** pour les sous-secteurs possédant l'indice "a".
- **6 ha** pour les sous-secteurs possédant l'indice "b".
- **1,2 ha** pour les sous-secteurs possédant l'indice "d".

Toutefois, les terrains entièrement desservis par les équipements d'infrastructures (voies et réseaux) de capacité suffisante et dont la configuration n'est pas de nature à compromettre l'aspect et le caractère de la zone ou ceux qui ne pourront pas atteindre l'assiette d'opération nécessaire en raison de l'urbanisation quasi complète de la zone ne sont pas concernés par la règle qui précède.

Les constructions existantes à destination d'habitation qui ne sont pas dans un lotissement ou dans un groupe d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension à condition que la superficie totale (y compris celle de la partie déjà édifiée) n'excède pas 300 m² de surface de plancher.

Les constructions à destination hôtelière, artisanale, commerciale, et de bureaux, sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement, si elles sont complémentaires et compatibles avec l'habitat. Elles peuvent atteindre jusqu'à 25 % de la surface de plancher autorisée dans l'opération.

- Divers :

En sous-secteur 1AUH1-1, dans le cadre du projet urbain du secteur gare TGV, les constructions complémentaires à destination hôtelière, artisanale, commerciale, et de bureaux sont admises au-delà du seuil de 25 %.

Les aménagements à caractère sportif ou de loisir sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisance incompatible avec la destination de la zone.

Les travaux d'aménagement ou extension mesurée des activités existantes sous réserve qu'elles soient obligatoirement raccordées aux réseaux.

La transformation de constructions existantes, autres que hangars de type industriel, entrepôt ou constructions précaires, pour du logement, de l'hébergement, des bureaux, du commerce, de l'artisanat ou de l'activité de loisirs est autorisée, sous réserve que les constructions présentent une certaine qualité (aspect architectural et système de constructions).

II) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 - 1AUH4) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

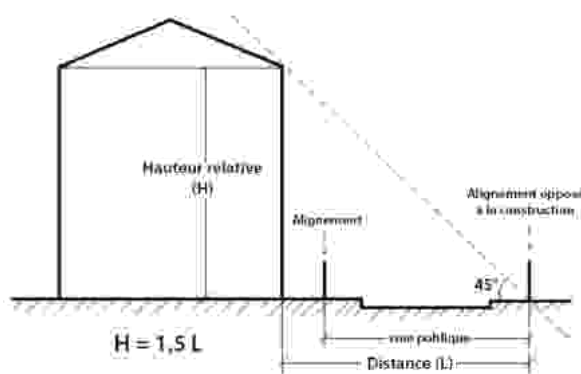
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (1AUH1 – 1AUH2 – 1AUH3 – 1AUH4) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) (1AUH1 – 1AUH2 – 1AUH3 – 1AUH4) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

1) (1AUH1 – 1AUH2 – 1AUH3 – 1AUH4) Dispositions générales :



Les constructions doivent être implantées :

- A une distance de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer, ne pouvant être inférieure à 5.00 m.
- A une distance minimale de 3.00 m par rapport aux emprises publiques.

Dans tous les cas, l'implantation de toute construction doit respecter la règle de retrait par rapport à la **hauteur relative** :

$L > \text{ou} = H$.

En cas de création de place de stationnement en limite sur voies et emprises publiques, devant ces places de stationnement les futures constructions devront respecter une distance de 6 mètres au moins par rapport aux voies et emprise publique considérées.

2) (1AUH1 – 1AUH2 – 1AUH3 – 1AUH4) Cas particuliers :

Dans le cas d'opération d'aménagement, les bâtiments collectifs pourront bénéficier d'un retrait minimal de 3.00m qui sera végétalisé.

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

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

Dans le cas de l'impossibilité d'implanter une annexe sur les limites séparatives conformément au paragraphe B) ci-dessous, une seule annexe pourra être autorisée en limite des emprises publiques sous réserve que son emprise au sol soit inférieure à 10m², sa hauteur inférieure à 2.50 mètres et que le linéaire soit inférieur à 3.00 mètres.

Dans le cas de création de places de stationnement en limite sur voie et emprises publiques, devant ces places de stationnement, les futures constructions devront respecter un prospect de 6.00 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur

B (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur

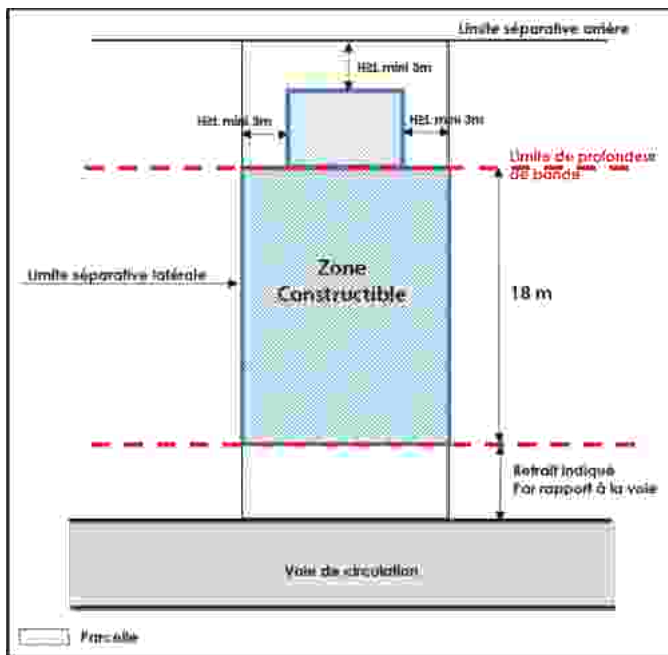
1) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) Dispositions générales :

Dispositions applicables dans tous les secteurs

Un abri de jardin ou un barbecue est autorisé en limites séparatives sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m² d'emprise au sol par propriété, la hauteur inférieure à 2.50 m et que le linéaire soit inférieur à 3.00 m en limite de propriété.

Dispositions applicables dans les secteurs 1AUH1, 1AUH 2, 1AUH 3 :

Le long de la rue l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales est possible, interdite sur les limites non adjacentes aux voies.



Dans la bande des 18 mètres :

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative maximum de 18 m à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue, dans les cas énoncés ci-dessous :

- la largeur de la parcelle côté voie est inférieure à 15.00 m et cette faible largeur rend impossible toute construction dans les conditions de prospect fixées ci-dessous
- une construction nouvelle peut s'accoler en limite séparative si une construction principale existante y est implantée. La nouvelle construction pourra dépasser le linéaire de cette dernière.

Dans cette bande, si la construction n'est pas édifiée sur les limites latérales, la règle $l > ou = 1/2h$ s'applique. La construction doit respecter un prospect $l > ou = 1/2h$ par rapport aux limites séparatives arrière. Dans les deux cas cette distance ne peut être inférieure à 3,00m.

- Au-delà de la bande des 18 m :

Au-delà de la bande, la construction doit respecter un prospect $l > ou = h$ avec un minimum de 3,00 m.

Dispositions applicables dans le secteur 1AUH4 :

Les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives.

L'implantation des constructions respectera le prospect $l > ou = h$ avec un minimum de 5.00 m.

2) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) Cas particuliers :

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

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15m au moins les séparent.

C) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

D) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) Emprise au sol

Dans le sous-secteur 1AUH4E, à la parcelle les constructions doivent respecter un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,15.

E) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) Hauteur

Voir dispositions communes

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposée en A) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h).

Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

Hauteur :

La hauteur maximale de front de rue (h) ne pourra pas dépasser quelle que soit la toiture (en pente ou en terrasse) :

- Secteur 1AUH1 : 15 mètres
- Sous-secteur 1AUH1+ : 21 mètres
- Secteurs 1AUH2 : 9 mètres
- Secteurs 1AUH3 : 6 mètres
- Secteur 1AUH4 : 6 mètres

La hauteur absolue (H) ne pourra pas dépasser :

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| - Secteur 1AUH1 : 15 mètres | - Secteur 1AUH3 : 9 mètres |
| - Sous-secteur 1AUH1+ : 25 mètres | - Secteur 1AUH4 : 9 mètres |
| - Secteur 1AUH2 : 12 mètres | |

En dehors du secteur 1AUH4, dans le cas de création de parkings semis enterrés une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être autorisée aussi bien pour le calcul de la hauteur de front de rue que pour le calcul de la hauteur absolue.

Hauteur pour les projets d'aménagement d'ensemble :

Pour les sous-secteurs 1AUH1-1+, la hauteur maximale de front de rue peut atteindre :

- 25m sur le secteur Mas Balande
- 25m sur le secteur ZAC du Pou de Les Colobres

II) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans l'ensemble des zones, dans le cas d'opération d'ensemble, l'aspect architectural devra être réalisé conjointement avec le service opération d'aménagement.

A) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

B) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

C) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) Clôtures

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

D) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

III) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations et espaces libres

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

Dispositions particulières :

Dans le cas d'une opération d'ensemble couvrant une superficie de plus de 20 000 m² ou accueillant plus de 100 logements, les espaces verts représenteront au minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération et pourront intégrer un aménagement de rétention paysagé sous forme de parc ou jardin.

Dans le cas d'une opération d'ensemble couvrant une superficie de plus de 10 000 m² ou accueillant plus de 50 logements les espaces verts représenteront au minimum 15% du terrain d'assiette de l'opération et pourront intégrer un aménagement sous forme de bassins de rétention paysagés.

Les espaces verts seront réalisés d'un seul tenant ou séquencés au sein d'un même espace libre selon la configuration des parcelles du terrain d'assiette de l'opération. La continuité des espaces verts sera recherchée à l'échelle de l'opération mais aussi du secteur géographique dans lequel l'opération s'insère.

Toutes les voies doivent être végétalisées par un alignement d'arbres de haute tige, quelle que soit la dimension de l'opération.

Lorsque le périmètre d'opération rentre dans un rayon de moins de 200m d'un parc ou jardin urbain identifié dans la Trame Verte et Bleue et accessible, il ne sera pas exigé d'espace vert paysagé supplémentaire si leur superficie est inférieure à celle du parc ou jardin urbain en question, et sous réserve de l'avis de service gestionnaire.

Les espaces libres seront aménagés de manière à assurer des liaisons douces vers cet équipement public.

Un pourcentage de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être en pleine terre. Il est défini ci-dessous :

- Secteur 1AUH1 : au moins 20%
- Secteur 1AUH2 : au moins 30 %
- Secteur 1AUH3 : au moins 40 %
- Secteur 1AUH4 : au moins 50 %

IV) (1AUH1 – 1AUH2 - 1AUH3 – 1AUH4) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes, se conformer à l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit et le tableau ci-dessous.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, des places de stationnement seront réalisées par l'aménageur sur les emprises communes nécessaires à l'opération, à raison de : 1 place pour 2 logements.

Dispositions applicables à tous les secteurs :

Les normes de stationnement ci-dessous s'appliquent :

- à la surface de plancher nouvellement créée.
- à l'extension des constructions existantes **à l'exception** de celle inférieure à 15 % et de celle qui ne crée pas de nouveau logement.
- au nouveau logement créé.

Destinations	Sous destinations	Précisions	Règles de stationnement
Habitation	Logement	Individuel (inclus PSLA)	2 places par logement (un garage couvert et sa voie d'accès, si elle permet le stationnement d'un véhicule, forment deux places de stationnement).
		Collectif (inclus PSLA)	Studio et T1 : 1 place par logement
			Au-delà : 2 places par logement
			Au-delà de 4 logements : 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements
		Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
	Hébergement	Résidences étudiants, Foyers travailleurs, résidences services non médicalisées pour personnes âgées	1 place par logement
		Résidence universitaire	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Restauration		1 place pour 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros		1 place pour 50 m² de SdP sauf dans le cas de projet d'extension mesurée ou d'aménagement de locaux commerciaux.
	Artisanat et commerce de détail		Artisanat : 1 place pour 60 m² de SdP Commerce de détail : 1 place pour 50 m² de SdP sauf dans le cas de projet d'extension mesurée ou d'aménagement de locaux commerciaux. Secteur 1AUH1 : 1 place pour 90m² de SdP
	Cinéma		1 place pour 50 m² de SdP sauf dans le cas de projet d'extension mesurée ou d'aménagement de locaux commerciaux.
	Hôtel		1 place pour 2 chambres et 1 place par 25 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres et /ou plus de 50 m² de salle de restaurant.
	Autres hébergements touristiques		1 place pour 2 chambres et 1 place par 25 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres et /ou plus de 50 m² de salle de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1 place pour 30m² de SdP
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	Activités hospitalières de type hôpitaux, cliniques	1 place pour 2 lits
		Maisons accueil personnes âgées	1 place pour 3 lits
		Santé type centre de jour sans locaux à sommeil	1 place pour 100 m² de SdP
		Etablissement d'enseignement et d'action sociale	Voir dispositions communes
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - En général	1 place pour 60 m² de sdp
		Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - Equipements de recherche	1 place pour 90 m² de sdp
	Equipements sportifs		1 place pour 25 m² de SdP Secteur 1AUH1 : 1 place pour 90m² de SdP
	Salle d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Non concerné
	Entrepôt		Voir dispositions communes
	Bureaux		1 place pour 30m² de SdP
	Centre de congrès et d'exposition		Voir dispositions communes
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (1AUH1 – 1AUH-2 - 1AUH-3 - 1AUH-4) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (1AUH-1 – 1AUH-2 - 1AUH-3 – 1AUH-4) Accès

Voir dispositions communes

Si la configuration du terrain est de nature à compromettre, son accès, l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, l'autorisation du droit des sols peut -être refusée.

B) (1AUH-1 – 1AUH-2 - 1AUH-3 – 1AUH-4) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (1AUH-1 – 1AUH-2 - 1AUH-3 – 1AUH-4) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) (1AUH-1 – 1AUH-2 - 1AUH-3 – 1AUH-4) Assainissement

Voir dispositions communes

Les porteurs de projets sont invités à installer des récupérateurs des eaux grises.

C) (1AUH-1 – 1AUH-2 - 1AUH-3 – 1AUH-4) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

La gestion des eaux pluviales doit être assurée à travers un système de rétention collective, toute rétention des eaux à la parcelle est interdite (puits secs).

Les porteurs de projets sont incités à installer des récupérateurs d'eaux de pluie.

D) (1AUH-1 – 1AUH-2 - 1AUH-3 – 1AUH-4) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes.

E) (1AUH-1 – 1AUH-2 - 1AUH-3 – 1AUH-4) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes

ZONE 1AUH5

Sous-secteurs 1AUH5-1 ; 1AUH5-1d ; 1AUH5-2d

La zone **1AUH-5** est destinée à recevoir principalement de l'habitat individuel dispersé ou isolé sur des parcelles de grandes superficies, où un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est à respecter.

- Le sous-secteur **1AUH5-1** correspond au Mas Llaro historique.
- Le sous-secteur **1AUH5-1d** correspond au Mas Llaro avec assiette d'opération d'aménagement d'au moins 1,2 hectares.
- Le sous-secteur **1AUH5-2d** prend en compte le mitage existant avec nécessité de réaliser un assainissement autonome.

Les sous-secteurs possédant les indices « **d** », ont une assiette d'opération d'aménagement imposée à tout projet de construction à destination d'habitation :

- « **d** » : 1,2 hectares

CHAPITRE I.

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

I) (1AUH5) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) (1AUH5) Cadre général :

Sont interdits :

Les campings, le stationnement et le gardiennage de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Les constructions à destination d'activités industrielles et entrepôt.

B) (1AUH5) Utilisations des sols admises sous conditions :

- Habitations :

Dans les sous-secteurs 1AUH5-1d, 1AUH5-2d :

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'il ne soit pas édifié plus d'un logement par lot ou terrain.

L'extension ou les changements de destination des constructions existantes à destination d'habitation et les travaux visant à améliorer leur confort, leur aspect ou leur solidité à condition :

- qu'il n'en résulte pas la création de logements nouveaux,
- que la surface de plancher (y compris celle de la partie déjà édifiée) n'excède pas 400 m²,
- que l'emprise au sol autorisée dans l'article 9 soit respectée.

Dispositions particulières applicables au sous-secteur 1AUH5-1d 1AUH5-2d :

Les constructions à destination d'habitation sous forme de lotissements sous réserve que le projet occupe une assiette d'opération d'aménagement d'au moins 1.2 hectare.

Toutefois, les terrains entièrement desservis par les équipements d'infrastructures (voies et réseaux) de capacité suffisante ne sont pas concernés par la règle qui précède.

Dans le sous-secteur 1AUH5-1 :

L'extension des constructions existantes à destination d'habitation ou les travaux visant à améliorer leur confort, leur aspect ou leur solidité.

Divers :

Les constructions à destination hôtelière, artisanale, commerciale, et de bureaux, sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement, si elles sont complémentaires et compatibles avec l'habitat. Elles peuvent atteindre jusqu'à 25 % de la surface de plancher autorisée dans l'opération.

Les aménagements à caractère sportif ou de loisir sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisance incompatible avec la destination de la zone.

Les travaux d'aménagement ou extension mesurée des activités existantes sous réserve qu'elles soient obligatoirement raccordées aux réseaux.

La transformation de constructions existantes, autres que hangars de type industriel, entrepôt ou constructions précaires, pour du logement, de l'hébergement, des bureaux, du commerce, de l'artisanat ou de l'activité de loisirs est autorisée, sous réserve que les constructions présentent une certaine qualité (aspect architectural et système de constructions).

II) (1AUH-5) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (1AUH5) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) (1AUH5) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

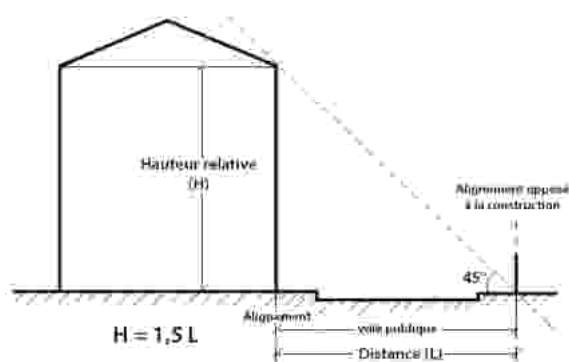
Voir dispositions communes

1) (AUH5) Dispositions générales :

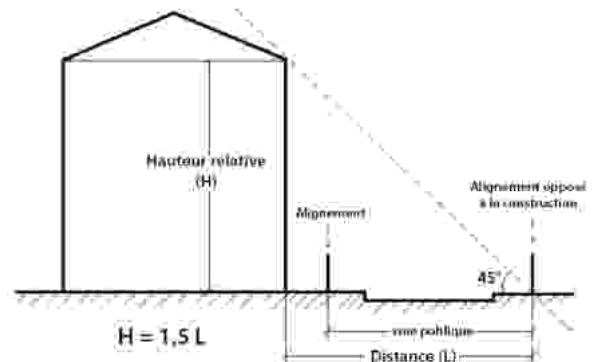
Les constructions doivent être implantées :

- A une distance de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer, ne pouvant être inférieure à :
 - Sous-secteur **1AUH5-1** : les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies
 - Sous-secteur **1AUH5-1d** : 10.00 m
 - Sous-secteur **1AUH5-2d** : 10.00 m
- A une distance minimale de 3.00 m par rapport aux emprises publiques.

Dans tous les cas, l'implantation de toute construction doit respecter la règle de retrait par rapport à la hauteur relative $L > \text{ou} = H$.



Sous-secteur 1AUH5-1



Sous-secteurs 1AUH5-1d et 1AUH5-2d

2) (1AUH5) Cas particuliers :

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

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur

B) (1AUH5) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

1) (1AUH5) Dispositions générales :

L'implantation des constructions respectera le prospect $l > \text{ou} = h$ avec un minimum de 5.00 m.

Dans le sous-secteur 1AUH-5-1, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

2) (1AUH5) Cas particuliers :

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

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15m au moins les séparent.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur.

C) (1AUH5) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

D) (1AUH5) Emprise au sol

Pour les sous-secteurs 1AUH5-1d, 1AUH5-2d, les CES applicables sont fixés à 0.07.

L'emprise au sol correspond au corps principal des constructions principales destinées à l'habitation, garage inclus. Les annexes (non closes et non habitables) dissociées physiquement de la construction principale sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

Dans le cas d'une division foncière possédant une ou plusieurs constructions existantes, les futurs lots à bâtir devront respecter le CES résiduel issu de la parcelle initiale.

Lorsque la construction existante dépasse le CES autorisé, une seule extension correspondant à 20% du CES existant peut être autorisé.

E) (1AUH5) Hauteur

Voir dispositions communes

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposée en A) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h).

Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

La hauteur maximale de front de rue (h) ne pourra pas dépasser, quelle que soit la toiture (en pente ou en terrasse) :

- Sous-secteur 1AUH5-1d : 5.00 m
- Sous-secteur 1AUH5-2d : 5.00m

Hauteur absolue (H) ne pourra pas dépasser :

- Sous-secteur 1AUH5-1d : 8,00 m
- Secteur 1AUH5-1 : 10.00 m
- Sous-secteur 1AUH5-2d : 8,00 m

Disposition particulière :

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, la hauteur de front de rue pourra atteindre la hauteur absolue.

II) (1AUH5) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans l'ensemble des zones, dans le cas d'opération d'ensemble, l'aspect architectural devra être réalisé conjointement avec le service opération d'aménagement.

A) (1AUH5) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

B) ((1AUH5) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

A l'exception du secteur 1AUH5-1, les toitures pourront être composées à 100% de toiture terrasse.

C) (1AUH5) Clôtures

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

D) (1AUH5) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

III) (1AUH5) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations et espaces libres

Voir les dispositions communes et l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

Toutes les voiries seront végétalisées par un alignement d'arbres de haute tige, quelle que soit la dimension de l'opération.

Les espaces libres seront aménagés de manière à assurer des liaisons douces vers les équipements publics.

Au moins 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet doivent être en pleine terre.

IV) (1AUH5) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes, se conformer à l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit et le tableau ci-dessous.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, des places de stationnement seront réalisées par l'aménageur sur les emprises communes nécessaires à l'opération, à raison de : 1 place pour 2 logements.

Dispositions applicables à tous les secteurs :

Les normes de stationnement ci-dessous s'appliquent :

- à la surface de plancher nouvellement créée.
- à l'extension des constructions existantes à l'**exception** de celle inférieure à 15 % et de celle qui ne crée pas de nouveau logement.
- au nouveau logement créé.

	Sous destinations	Précisions	Règles de stationnement
Habitation	Logement	Individuel (inclus PSLA)	2 places par logement (un garage couvert et sa voie d'accès, si elle permet le stationnement d'un véhicule, forment deux places de stationnement).
		Collectif (inclus PSLA)	Studio et T1 : 1 place par logement
			Au-delà : 2 places par logement
			Au-delà de 4 logements : 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements
	Hébergement	Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat	1 place par logement
		Résidences étudiants, Foyers travailleurs, résidences services non médicalisées pour personnes âgées	1 place par logement
		Résidence universitaire	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Restauration		1 place pour 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros		1 place pour 50 m² de SdP sauf dans le cas de projet d'extension mesurée ou d'aménagement de locaux commerciaux.
	Artisanat et commerce de détail		Artisanat : 1 place pour 60 m² de SdP Commerce de détail : 1 place pour 50 m² de SdP sauf dans le cas de projet d'extension mesurée ou d'aménagement de locaux commerciaux.
	Cinéma		1 place pour 50 m² de SdP sauf dans le cas de projet d'extension mesurée ou d'aménagement de locaux commerciaux.
	Hôtel		1 place pour 2 chambres et 1 place par 25 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres et /ou plus de 50 m² de salle de restaurant.
	Autres hébergements touristiques		1 place pour 2 chambres et 1 place par 25 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres et /ou plus de 50 m² de salle de restaurant.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		1 place pour 30m² de SdP
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	Activités hospitalières de type hôpitaux, cliniques	1 place pour 2 lits
		Maisons accueil personnes âgées	1 place pour 3 lits
		Santé type centre de jour sans locaux à sommeil	1 place pour 100 m² de SdP
		Etablissement d'enseignement et d'action sociale	Voir dispositions communes
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - En général	1 place pour 60 m² de sdp
		Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif - Equipements de recherche	1 place pour 90 m² de sdp
	Equipements sportifs		
	Salle d'art et de spectacles		1 place pour 25 m² de SdP
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		Non concerné
	Entrepôt		
	Bureaux		
	Centre de congrès et d'exposition		1 place pour 30m² de SdP
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (1AUH5) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (1AUH5) Accès

Voir dispositions communes

Si la configuration du terrain est de nature à compromettre, son accès, l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, l'autorisation du droit des sols peut -être refusée.

B) (1AUH5) Voirie

Voir dispositions communes

II) (1AUH5) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (1AUH5) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) (1AUH5) Assainissement

Voir dispositions communes

Les porteurs de projets sont invités à installer des systèmes de recyclage des eaux grises.

Pour le sous-secteur 1AUH5-2d, les constructions en zone d'assainissement non collectif sont soumises aux avis et contrôles du SPANC66, se conformer au règlement du SPANC66.

C) (1AUH5) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

La gestion des eaux pluviales doit être assurée à travers un système de rétention collective, à l'exclusion donc de toute rétention des eaux à la parcelle (puits secs).

Les porteurs de projets sont invités à installer des récupérateurs d'eaux de pluie.

D) (1AUH5) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) (1AUH-5) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal

- **D**éplacements

- **LIVRET 2** -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Ville Centre

Zone à urbaniser

Equipements Publics

1AUPE



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUep

La zone **1AUep** est destinée à recevoir des équipements publics dans le cadre de l'extension du Parc des sports.

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.

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 Orientation 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 en annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement,
- les périmètres de centralités urbaines de quartier dans lesquelles les surfaces de vente des commerces sont encadrées, sont délimitées en annexe n°3.2.3 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 en annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement,
- Des périmètres de hauteur maximale particulière des constructions sont définis en annexe n°3.2.1 du 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.

ZONE 1AUep

CHAPITRE I.

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

I) (1AUep) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) (1AUep) Cadre général :

Pour l'ensemble des zones :

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.

Sont interdits :

Les campings, caravane et le stationnement des caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Les constructions à destination d'activités industrielles.

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) (1AUep) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les aménagements à caractère sportif ou de loisir sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisance incompatible avec la destination de la zone.

Les travaux d'aménagement ou extension mesurée des activités existantes sous réserve qu'elles soient obligatoirement raccordées aux réseaux.

La transformation de constructions existantes, autres que hangars de type industriel ou constructions précaires, pour de l'activité de loisirs sous réserve que les constructions présentent une certaine qualité, (aspect architectural et système de constructions)

II) (1AUep) MIXITE FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (1AUep) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) (1AUep) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

1) (1AUep) Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées : Voir dispositions communes

2) (1AUep) Cas particuliers :

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

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

B (1AUep) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

1) (1AUep) Dispositions générales :

Voir dispositions communes

2) (1AUep) Cas particuliers :

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

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15m au moins les séparent.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur.

C) (1AUEP) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

D) (1AUEP) Emprise au sol

Non règlementé

E) (1AUEP) Hauteur

Voir dispositions communes

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposée en *A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h).

Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

II) (1AUEP) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Outre les dispositions visées ci-après, qui renvoient aux dispositions communes du règlement écrit, les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'annexe 2 du Livret 3.

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

A) (1AUEP) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

B) (1AUEP) Toitures et terrasses

Dans l'ensemble des zones, dans le cas d'opération d'ensemble, l'aspect architectural devra être réalisé conjointement avec le service opération d'aménagement.

C) (1AUEP) Clôtures

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

D) (1AUEP) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

III) (1AUep) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations et espaces libres

Voir dispositions communes et annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

Dispositions particulières :

Les voiries seront végétalisées par un alignement d'arbres de haute tige, quelle que soit la dimension de l'opération.

Un pourcentage de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être en pleine terre. Il est défini comme suit :

- Secteur 1AUep : au moins 60 %.

IV) (1AUep) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes et se conformer à l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

Capacité de stationnement définie par le service gestionnaire.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (1AUep) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (1AUep) Accès

Voir dispositions communes

B) (1AUep) Voirie

Voir dispositions communes

II) (1AUep) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (1AUep) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) (1AUep) Assainissement

Voir dispositions communes

C) (1AUep) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

La gestion des eaux pluviales doit être assurée à travers un système de rétention collective, à l'exclusion donc de toute rétention des eaux à la parcelle. Les porteurs de projets sont invités à installer des récupérateurs d'eaux de pluie.

D) (1AUep) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes.

E) (1AUep) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal

- **D**éplacements

- **LIVRET 2** -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Ville Centre

Zone à urbaniser future

Habitat

2AUH



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

Zone à urbaniser dont l'ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision ultérieure du PLU (l'urbanisation immédiate y est bloquée). Toutefois, certaines constructions peuvent y être acceptées.

L'urbanisation dans ces zones 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 et avec le Guide de l'Aménagement Durable (GAD) figurant au présent document.

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,
- les règles d'aspect extérieur des constructions sont définies dans l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont 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 des prescriptions particulières, à savoir :

- 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 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°3.2.2 du document graphique du règlement,
- les périmètres de centralités urbaines de quartier dans lesquelles les surfaces de vente des commerces sont encadrées, sont délimitées en annexe n°3.2.3 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 en annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement
- des périmètres de hauteur maximale particulière des constructions sont définis en annexe n°3.2.1 du 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.

Zone 2AUH

CHAPITRE I.
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES
D'ACTIVITES

I) (2AUH) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) (2AUH) Cadre général :

Voir dispositions communes

Sont interdits :

Toute occupation ou utilisation du sol immédiate à l'exception de celles mentionnées à l'article B (2AUH)
Utilisations des sols admises sous conditions.

B) (2AUH) Utilisations des sols admises sous conditions :

Voir dispositions communes.

L'extension des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

L'extension des constructions existantes à destination d'habitation ou les travaux visant à améliorer le confort, l'aspect ou la solidité à condition qu'il n'en résulte pas la création de logements nouveaux et que la superficie totale (y compris celle de la partie déjà édifiée) n'excède pas 300 m² de surface de plancher.

Les travaux d'aménagement ou d'extension des activités existantes sous réserve qu'elles soient raccordées aux réseaux et que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

La transformation de constructions existantes, autres que hangars de type industriel, entrepôt ou constructions précaires, pour du logement, de l'hébergement, des bureaux, du commerce, de l'artisanat ou de l'activité de loisirs est autorisée, sous réserve que les constructions présentent une certaine qualité (aspect architectural et système de constructions).

Les constructions de serres, s'il n'en résulte pas une aggravation des conditions d'urbanisation future de la zone.

II) (2AUH) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

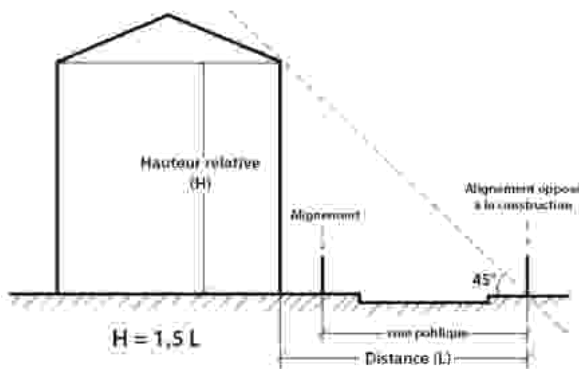
I) (2AUH) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) (2AUH) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes.

1) (2AUH) Dispositions générales :

Constructions :



Les constructions doivent être implantées :

- A une distance de l'alignement des voies publiques existantes ou à modifier ne pouvant être inférieure à 10.00 m.
- A une distance minimale de 3.00 m par rapport aux emprises publiques.

Dans tous les cas, l'implantation de toute construction doit respecter la règle de retrait par rapport à la hauteur relative $L \geq H$

2) (2AUH) Cas particuliers :

Les distances d'implantation peuvent être ramenées à 5.00 m le long des voies existantes, après accord des services gestionnaires, si la configuration du terrain ne permet pas une implantation cohérente des constructions liées à la réalisation des équipements publics.

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

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

Non réglementé.

B) (2AUH) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes.

1) (2AUH) Dispositions générales :

Les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives L'implantation des constructions par rapport à toutes les limites séparatives sera au moins égale à 4.00 m.

2) (2AUH) Cas particuliers :

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

Les constructions liées à la réalisation d'équipements collectifs respecteront le prospect $l > \text{ou} = 1/2h$
 Cette distance ne peut être inférieure à 6.00 m

Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15m au moins les séparent.

C) (2AUH) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

D) (2AUH) Emprise au sol

Voir dispositions communes

E) (2AUH) Hauteur

Voir dispositions communes

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposée en

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h).

Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

Hauteur absolue :

La hauteur absolue ne pourra pas dépasser 9.00 mètres.

II) (2AUH) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans l'ensemble des zones, dans le cas d'opération d'ensemble, l'aspect architectural devra être réalisé conjointement avec le service opération d'aménagement.

A) (2AUH) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

B) (2AUH) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

C) (2AUH) Clôtures

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

Les clôtures édifiées le long des voies existantes doivent l'être à une distance au moins égale à 5.50 m de l'axe de la voie, après consultation des services compétents.

D) (2AUH) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

**III) (2AUH) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS
ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Plantations et espaces libres**

Voir dispositions communes et annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

IV) (2AUH) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes et annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (2AUH) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (2AUH) Accès

Voir dispositions communes.

B) (2AUH) Voirie

Voir dispositions communes.

II) (2AUH) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (2AUH) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes.

B) (2AUH) Assainissement

Voir dispositions communes.

Les porteurs de projets sont invités à installer des systèmes de recyclage des eaux grises.

C) (2AUH) Eaux pluviales

Voir dispositions communes.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée à travers un système de rétention collective, à l'exclusion donc de toute rétention des eaux à la parcelle (puits secs).

Les porteurs de projets sont invités à installer des récupérateurs d'eaux de pluie.

D) (2AUH) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes.

E) (2AUH) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal

- **D**éplacements

- **LIVRET 2** -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Ville Centre

Zone à urbaniser

Economique

1AUE



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE

Zones à urbaniser destinées à recevoir des activités secondaires et tertiaires après réalisation des équipements nécessaires.

Elles comprennent :

- La zone **1AUE1** destinée à accueillir des activités diverses qui correspond à l'extension Sud du secteur Saint-Charles (Online).
- La zone **1AUE2** regroupe des terrains destinés à accueillir des activités diverses.
 - Les sous-secteurs **1AUE2b, 1AUEc, 1AUEe, 1AUEf** correspondant à la zone Tecnosud.
 - Le sous-secteur **1AUE2g** correspondant aux parcelles d'activités au sud de la zone Tecnosud, à côté du mas Delfau.

L'urbanisation dans ces zones doivent être réalisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Celles-ci doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et avec le Guide de l'Aménagement Durable (GAD) figurant au présent document.

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 définies en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont 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 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.
- 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°3.2.2 du document graphique du règlement,
- les périmètres de centralités urbaines de quartier dans lesquelles les surfaces de vente des commerces sont encadrées, sont délimitées en annexe n°3.2.3 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 en annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement
- des périmètres de hauteur maximale particulière des constructions sont définis en annexe n°3.2.1 du 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.

ZONE 1AUE

ZONE 1AUE1

CHAPITRE I.

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

I) (1AUE1) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) (1AUE1) Cadre général :

Voir dispositions communes

Sont interdits :

Les constructions à usage d'habitation excepté les adaptations des constructions existantes.

Les campings, caravanage, villages de vacances et les gîtes ruraux, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

Les constructions à caractère fonctionnel liées à l'exploitation agricole.

B) (1AUE1) Utilisations des sols admises sous conditions :

Voir dispositions communes

Les constructions à destination industrielle, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hôtel, de stationnement.

L'extension des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole.

Les travaux visant à améliorer le confort, l'aspect ou la solidité des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'il n'en résulte pas d'extension ou de création de logements nouveaux.

Les discothèques, dancings, bowlings, ou établissements assimilés devront être situés à plus de 100 m d'une zone d'habitation.

Seuls sont autorisés les équipements ou constructions en lien avec les activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau...) et les activités de service (seuls l'hébergement hôtelier, la restauration et les services aux entreprises).

II) (1AUE1) MIXITE FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (1AUE1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) (1AUE1) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

1) (1AUE1) Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer, ne pouvant être inférieure à 6.00 m et 18.00 m devant les accès poids lourds.
- à une distance minimale de 3.00 m par rapport aux emprises publiques.
- à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer, ne pouvant être inférieure à 5.00m.

Le long de la RD 916A, RD 900A et RD 900, les constructions prendront en comptes les règles de retrait figurant au plan de zonage.

A l'intérieur des zones non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront également être autorisés après accord des services compétents.

2) (1AUE1) Cas particuliers :

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

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

B) (1AUE1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

1) (1AUE1) Dispositions générales :

Le long de la rue, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales si le terrain voisin n'est pas construit, ou s'il existe sur le terrain voisin une construction en mitoyenneté. Dans ce dernier cas les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre. L'implantation des constructions est interdite sur les limites séparatives non adjacentes aux voies.

Si la construction n'est pas édifée sur les limites latérales elle doit respecter un prospect $l > ou = 1/2h$ avec un minimum de 5.00m.

Dans les deux cas l'implantation de la construction doit respecter un prospect $l > ou = h$ avec un minimum de 5.00m par rapport aux limites séparatives arrière.

Si la construction n'est pas édifée sur les limites latérales elle doit respecter un prospect minimum de 5.00m. L'implantation de la construction doit respecter un prospect minimum de 5.00m par rapport aux limites séparatives arrière.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il sera possible de s'implanter en dehors des règles indiquées ci-dessus à condition de respecter pour les constructions jouxtant une zone d'habitat la marge de recul imposée entre une zone d'habitat et une zone d'activité, tel que défini à *I) Volumétrie et implantation des constructions B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* des dispositions communes.

Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7.50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15m au moins les séparent.

Des dispositions spécifiques peuvent être prévues dans le cadre d'opération d'aménagement ou de projet d'ensemble.

2) (1AUE1) Cas particuliers :

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

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur.

C) (1AUE1) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

D) (1AUE1) Emprise au sol

Voir dispositions communes

E) (1AUE1) Hauteur

Voir dispositions communes

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposée en *A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h).

Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

Hauteur absolue :

La hauteur absolue ne pourra pas dépasser : 20.00 m.

Dispositions particulières :

La hauteur pourra être portée à 30.00 m pour la construction d'équipements techniques exceptionnels et nécessaires aux activités autorisées.

II) (1AUE1) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Outre les dispositions visées ci-après, qui renvoient aux dispositions communes du règlement écrit, les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'annexe 2 du Livret 3 applicables à la Ville de Perpignan.

Voir dispositions communes

A) (1AUE1) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes

Un soin particulier doit être donné aux façades, notamment au niveau des matériaux et des couleurs, afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments.

- Pour les nouvelles constructions (à l'exception des extensions de bâtiments existants où les tuiles canal de teinte rouge sont autorisées), les couvertures des bâtiments peuvent :
 - Être de type industriel, tels que bac ou feuilles d'acier, aluminium, fibrociment. Dans ce cas, la teinte choisie devra être dans les tons gris.
 - Être constituées de toitures terrasses. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.
- Toutes les constructions devront présenter une unité d'aspect et de matériaux. Les façades pourront notamment être : en bardages à lames horizontales ou verticales lisses, en aluminium, en bois... D'autres types de parements sont autorisés dans la limite de 30 % maximum de la surface totale des façades et de deux matériaux différents (crépis teinté, maçonneries banchées, verre, plexiglas...).
- Les teintes de façades seront choisies dans le nuancier disponible en annexe du présent règlement afin de faciliter l'intégration paysagère des bâtiments.
- Les ouvertures seront de formes géométriques simples, allongées horizontales ou verticales. Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve. Les teintes des menuiseries admises sont le blanc, le gris et le noir.
- Les entrées principales devront faire l'objet d'une attention particulière.
- Les accès secondaires et notamment les accès aux zones de stockage, aux ateliers, devront être parfaitement intégrés dans la façade.

- Les enseignes sont soumises à la réglementation nationale de la publicité, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant. Dans la mesure où le projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, les logos ou enseignes imposés par une marque ou une franchise, peuvent être autorisés.
- Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet.

B) (1AUE1) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

C) (1AUE1) Clôtures

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

Les clôtures devront être implantées à l'alignement.

Par ailleurs devant les accès poids lourds le retrait est fixé à 18.00 m à compter de l'alignement fixé à l'article A).

Les clôtures devront être implantées à l'alignement et seront constituées d'un mur bahut de 0,40 m surmonté d'un treillis métallique doublé de haie, dont la hauteur totale ne peut excéder 3.00 m. Des règles spécifiques pourront être spécifiées dans le cadre d'opération d'aménagement.

D) (1AUE1) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

III) (1AUE1) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Outre les dispositions visées ci-après, qui renvoient aux dispositions communes du règlement écrit, les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'annexe 2 du Livret 3 applicables à la Ville de Perpignan.

Plantations et espaces libres

Voir dispositions communes et Livret 3 Annexe 2.

L'aménagement végétal de l'unité foncière du projet doit :

- concourir à améliorer la lisibilité de la zone d'activités au sein de laquelle elle se situe et renforcer l'identité de chacune des constructions ;
- permettre de maintenir/rétablir le cycle de l'eau et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;
- être indiqué et détaillé (choix des essences) sur le permis de construire.

Les aménagements paysagers doivent respecter les principes suivants :

a) Les dispositions communes.

b) 10% au moins de la surface de l'unité foncière doivent être paysagés, perméables et végétalisés. Pour les constructions existantes, si la végétalisation est impossible pour des raisons techniques notamment, les pieds de façades devront être végétalisés.

Lorsqu'elle n'est pas réalisée en pied de façade, des arbres de haute tige seront privilégiés.

c) Le long de la voie publique comme des limites séparatives, les espaces doivent être traités qualitativement. L'ensemble des clôtures doit être doublé d'une haie végétale de même hauteur que celle-ci. Les haies doivent être constituées d'essences variées, adaptées à des épisodes de sécheresse et non allergènes.

d) Les accès piétons au bâtiment devront si possible être végétalisés.

e) Les zones de stockages doivent être aménagées et masquées par des haies. Les espaces non bâtis hors accès, stockage et stationnement doivent être traités comme des espaces paysagers (pas de stockage de matériaux divers) y compris lorsqu'ils sont destinés à un aménagement ultérieur.

f) Tous les arbres existants ne gênant pas la construction, les accès, les stationnements ou encore les zones de stockage doivent être conservés

g) Les fosses de plantation des arbres devront présenter un volume minimal de 6.00m³ et une surface minimale de 4.00m². Les pieds d'arbres devront pouvoir accueillir les eaux de ruissellement tout en permettant une évacuation vers le réseau en cas de trop plein. Ils seront maintenus en terre et plantés pour faciliter l'infiltration des eaux.

h) Les travaux d'extension des constructions existantes soumis à Permis de Construire devront également respecter ces préconisations.

Essences de haie :

- Abelia Floribunda
- Photinia red robin
- Viburnum tinus L. (Laurier tin)
- Myrtus communis ssp. tarentina (Myrte)
- Pistacia lentiscus L. (Pistachier lentisque)
- Platanus xhispanica (Platane commun)
- Celtis australis (Micocoulier)
- Quercus pubescens (Chêne pubescent)
- Cercis siliquastrum (Arbre de judée)
- Fraxinus angustifolia (Frêne oxyphylle)

Essences grimpantes :

- Trachelospermum jasminoïdes

Essences arbres signaux :

Conifères d'ornement grands sujets :

- Pinus pinea L. (Pin pignon)

IV) (1AUE1) STATIONNEMENT

Outre les dispositions visées ci-après, qui renvoient aux dispositions communes du règlement écrit, les constructions doivent se conformer aux dispositions de l'annexe 2 du Livret 3 applicables à la Ville de Perpignan.

Destinations	Sous destinations	Précisions	Règles de stationnement
Habitattion	Logement		Non concerné
	Hébergement		Non concerné
Commerces et activités de services	Restaurant		1 place pour 10 m² de salle de restaurant
	Commerce de gros		Voir dispositions communes
	Artisanat et commerce de détail	Artisanat	- secteur AUE1 et sous-secteurs A, B, C : 1 place pour 60 m² de SdP - sous-secteur D : 1 place pour 100 m² de SdP
		Commerce de détail	- 1 place pour 50 m² de SdP sauf dans le cas de projet d’extension mesurée ou d’aménagement de locaux commerciaux existants.
		Etablissement comprenant de l’alimentaire de + de 400 m² de surface commerciale	1 place pour 20 m² de SdP
	Cinéma		Voir dispositions communes
	Hôtel		1 place pour 2 chambres et 1 place par 25 m² de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres et /ou plus de 50 m² de salle de restaurant.
	Autres hébergements touristiques		Non concerné
Equipements d’intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Voir dispositions communes
	Etablissement d’enseignement de santé et d’action sociale	Activités hospitalières de type hôpitaux, cliniques	1 place pour 2 lits
		Maisons accueil personnes âgées	1 place pour 3 lits
		Santé type centre de jour sans locaux à sommeil	1 place pour 100 m² de SdP
		Etablissement d'enseignement et d'action sociale	Voir dispositions communes
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	Construction et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif - En général	1 place pour 60 m² de sdp
		Construction et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif - Equipements de recherche	1 place pour 90 m² de sdp
	Equipements sportifs		1 place pour 25 m² de SdP
	Salle d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		• secteur AUE1 et sous-secteurs A, B, C, E : 1 place pour 60 m² de SdP • sous-secteur D : 1 place pour 100 m² de SdP
	Entrepôt		• Activité de transport, si véhicule lord : 1 place pour 150 m² de SdP
	Bureaux		1 place pour 30m² de SdP
	Centre de congrès et d’exposition		1 place pour 25 m² de SdP
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Voir dispositions communes

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (1AUE1) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (1AUE1) Accès

Voir dispositions communes

B) (1AUE1) Voirie

Voir dispositions communes

II) (1AUE1) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (1AUE1) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) (1AUE1) Assainissement

Voir dispositions communes

C) (1AUE1) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) (1AUE1) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) (1AUE1) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes

ZONE 1AUE2**Sous-secteurs 1AUE2b - 1AUE2c - 1AUE2e - 1AUE2f - 1AUE2g****CHAPITRE I.****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES****I) (1AUE2) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS****A) (1AUE2) Cadre général :**

Voir dispositions communes

Sont interdits :

Les constructions à destination d'habitation y compris celles qui seraient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements et services généraux.

Les campings, caravanage, villages de vacances et les gîtes ruraux, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs.

Les constructions à destination d'exploitation agricole.

Les constructions à destination de restauration ou de commerce.

Toute construction ou occupation autre que celles visées à l'article B.

B) (1AUE2) Utilisations des sols admises sous conditions :

Voir dispositions communes

Dans les sous-secteurs 1AUE2e et 1AUE2f, les constructions à destination de bureau notamment en lien avec les éco activités, les énergies renouvelables, les nouvelles et bio technologies, les métiers de la croissance verte et la recherche et développement.

Dans le sous-secteur 1AUE2c, les constructions à usage d'industrie notamment en lien avec les hautes technologies et/ou les éco activités.

Dans le sous-secteur 1AUE2b, les constructions à destination de bureau et d'activité de service avec accueil d'une clientèle pour les entreprises et salariés de la zone.

II) (1AUE2) MIXITE FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (1AUE2) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) (1AUE2) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

1) (1AUE2) Dispositions générales :

Les constructions devront respecter les zones d'implantation et les alignements obligatoires indiqués sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Tecnosud.

Elles devront être implantées de telle façon qu'elles produisent un effet d'alignement sur au moins 5 mètres linéaire. Les parties de la construction implantées à l'alignement pourront être constituées d'éléments de façade, de parties d'étages ou de toitures, affirmant l'alignement sans pour autant toucher le sol.

Débords en surplomb autorisés hors sous-secteur 1AUE2g :

Des débords de toiture, auvents, balcons, brise-soleil, oriels, capteurs solaires et dispositifs d'isolation par l'extérieur, sont possibles au-delà des limites d'implantation sous réserve que :

- sur le domaine public : ne pas excéder 1,40m de surplomb, et d'être à plus de 3,50m de hauteur du sol mesuré par rapport au trottoir le plus proche,
- sur la parcelle : ne pas excéder 2,00m de surplomb sans toutefois déroger aux droits des tiers, et, dans tous les cas, ne pas excéder 0,80m de surplomb mesurer à l'extérieur du mur s'il y a création de surface de plancher.

2) (1AUE2) Cas particuliers :

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

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur.

B) (1AUE2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

1) (1AUE2) Dispositions générales :

Les bâtiments devront respecter les zones d'implantation et les alignements obligatoires indiqués sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Tecnosud.

Pour les alignements obligatoires à respecter, le bâtiment devra être implanté de telle façon qu'il produise un effet d'alignement qui traduise une présence du bâtiment sur au moins 5 mètres linéaire sur la longueur du trait. Les parties du bâtiment qui seront implantées à l'alignement pourront être constituées d'éléments de façade, de parties d'étages ou de toitures, affirmant l'alignement sans pour autant toucher le sol.

Débords en surplomb autorisés hors sous-secteur 1AUE2g :

Des débords de toiture, auvents, balcons, brise-soleil, oriels, capteurs solaires et dispositifs d'isolation par l'extérieur, sont possibles au-delà des limites d'implantation sous réserve que :

- sur le domaine public : ne pas excéder 1,40m de surplomb, et d'être à plus de 3,50m de hauteur du sol mesuré par rapport au trottoir le plus proche,
- sur la parcelle : ne pas excéder 2,00m de surplomb sans toutefois déroger aux droits des tiers, et, dans tous les cas, ne pas excéder 0,80m de surplomb mesurer à l'extérieur du mur s'il y a création de surface de plancher.

2) (1AUE2) Cas particuliers :

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

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation, les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 m du sol au moins dans la limite de 1.00m de profondeur.

C) (1AUE2) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

Les bâtiments devront respecter les zones d'implantation indiquées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Tecnosud.

Débords en surplomb autorisés hors sous-secteur 1AUE2g :

Des débords de toiture, auvents, balcons, brise-soleil, oriels, capteurs solaires et dispositifs d'isolation par l'extérieur, sont possibles au-delà des limites d'implantation sous réserve de :

- sur le domaine public : ne pas excéder 1,40m de surplomb, et d'être à plus de 3,50m de hauteur du sol mesuré par rapport au trottoir le plus proche,
- sur la parcelle : ne pas excéder 2,00m de surplomb sans toutefois déroger aux droits des tiers, et, dans tous les cas, ne pas excéder 0,80m de surplomb mesurer à l'extérieur du mur s'il y a création de « Surface de Plancher ».

D) (1AUE2) Emprise au sol

Voir dispositions communes

Les bâtiments devront s’implanter au sein des emprises indiquées dans le schéma de principe de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation Tecnosud.

E) (1AUE2) Hauteur

Voir dispositions communes

En front de rue, dans une bande définie à partir de l’alignement ou du retrait qui s’y substitue imposée en A) *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, jusqu’à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h).

Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

Hauteur absolue :

La hauteur absolue ne pourra pas dépasser :

- En sous-secteur **1AUE2g** : 12.00 m
- En sous-secteur **1AUE2b**, **1AUE2c** et **1AUE2f** : 9.00 m.
- En sous-secteur **1AUE2e** : 7.00 m.

Pour les terrains dont le Terrain Naturel (TN) issu des travaux d’aménagement et de voirie publique – est situé en contrebas de la chaussée, la hauteur de référence est mesurée à partir de la bordure de trottoir ou de l’allée de desserte.

Sont exclus : les machineries d’ascenseurs, les superstructures telles que : mats, antennes, souches de cheminées.

Ne sont pas exclus : les autres ouvrages techniques, les lanterneaux, aérateurs, conditionnements d’air, gaines et garde-corps, acrotères et éléments de chauffage, de ventilation et de climatisation, les capteurs photovoltaïques, qui devront être intégrés au volume de la construction.

La réalisation d’un vide sanitaire ne donne pas droit à un dépassement de la hauteur hors tout.

Dans les zones soumises à l’aléa inondation, la hauteur maximale autorisée dans chaque sous-secteur peut être majorée de la hauteur minimale exigée pour le premier plancher.

Les projets présentant plus de 80% d’espaces non bâtis végétalisés et non imperméabilisés pourront majorer la hauteur de leur construction de 3.00m.

II) (1AUE2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour le secteur **1AUE2g**, les constructions doivent se conformer aux dispositions des dispositions communes de l’annexe n°2 du livret 3 « Qualité architecturale & aspects extérieurs » applicables à la Ville de Perpignan.

Les autres sous-secteur 1AUE2 de Tecnosud doivent respecter les dispositions ci-après :

A) (1AUE2) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Façades : Un soin particulier doit être donné aux façades, notamment au niveau des matériaux et des couleurs, afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments.

Les entrées principales devront faire l'objet d'une attention particulière.

Les accès secondaires et notamment les accès aux zones de stockage, aux ateliers, devront être parfaitement intégrés dans la façade.

Maçonneries : les murs massifs pleins et les soubassements seront traités en béton brut ou lasuré ou peint, en maçonnerie lissée peinte, en pierre, en éléments massifs de béton, de brique ou de pierre reconstituée destinés à rester nus. Les enduits à grains de type monocouches sont interdits.

Vêtures et bardages métalliques : les revêtements métalliques de façade de type : plaques, lames ou cassettes, bardages laqués, patinés ou anodisés, grilles ou caillebotis inox, anodisés ou thermolaqués, sont autorisés. Les vêtures et bardages métalliques doivent obligatoirement être posés horizontalement.

Parements destinés à rester nus : les façades peuvent recevoir des parements de bois ou de bois reconstitué, de stratifié massif, de métal (acier corten inclus), de pierre, de matériau de synthèse (à l'exclusion des clins PVC), de polycarbonate, de céramique en plaques ou en bardeaux (à l'exclusion des carrelages), de verre clair, translucide ou émaillé (à l'exclusion des miroirs). Les plaquettes collées de pierre ou de briques sont interdites.

Couleurs : La tonalité d'ensemble du lotissement sera donnée par l'utilisation des matériaux naturels, ou destinés à rester nus, dans leurs couleurs d'origine, quelles qu'elles soient, ou teintés par transparence.

Les couleurs des laquages, peintures ou enduits doivent être limitées à toutes les nuances de blanc et gris, à l'exception d'un impact coloré par façade, en une ou plusieurs parties, couvrant moins de 25% de la surface du pan de façade considéré.

Ouvertures et menuiseries : Les ouvertures seront de formes géométriques simples, allongées horizontales ou verticales. Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve. Les teintes des menuiseries admises sont le blanc, le gris et le noir.

B) (1AUE2) Toitures et terrasses

Les toitures devront être traitées avec le même soin que les façades ; les canalisations, gaines, appareil d'extraction et de manière générale tout ouvrage technique, devront être intégrés dans les volumes de la construction. Les toitures à faible pente et en terrasse sont autorisées en tout ou partie ; elles devront faire l'objet d'un traitement architectural soigné de la protection des parties étanchées, obligatoirement traitées de couleur claire par l'utilisation de matériaux naturels (bois, pierre...). Les toitures végétales sont autorisées. Les couvertures pentées seront de type métallique ; elles devront permettre l'intégration de tous les ouvrages techniques (ventilations, souches, etc...). Les finitions d'aspect naturel (zinc, acier inox ou anodisé, aluminium etc...) seront privilégiées ; à défaut elles seront laquées de couleur claire.

Les revêtements de toitures en terre cuite (tuiles, dalles, parefeuille...) sont interdits. Des éléments de toitures (verrières, sheds pour éclairage zénithal, débords, etc ...) sont autorisés dans la limite des contraintes de hauteur de l'article E).

Les acrotères pleins en toiture sont limités à 0m50 au-dessus du solin de couverture.

C) (1AUE2) Clôtures

Les clôtures devront être implantées à l'alignement.

Par ailleurs, devant les accès poids lourds, le retrait est fixé à 18.00 m à compter de l'alignement fixé à l'article B).

Dans le secteur **1AUE2**, les clôtures sur la voie doivent être réalisées à base de treillis métallique d'une hauteur de 2,00 m et doivent être doublées d'une haie végétale.

Les clôtures autorisées sont celles qui ont pour fonction :

- de délimiter et protéger des espaces extérieurs paysagers, ou des ouvrages hydrauliques, ou toute ou partie des limites extérieures de la zone ; dans ce cas, les clôtures seront constituées de grillages à mailles rigides, de couleur verte, avec ou sans muret de 20cm, et d'une hauteur totale de 1,80 mètre au plus.
- de protéger des aménagements extérieurs, ou pour des raisons d'entretien (massifs, espaces plantés ...) : dans ce cas, elles sont constituées de grillages à mailles rigides de couleur verte, avec ou sans muret de 0 à 60cm, et d'une hauteur totale de 1,00 mètre au plus, et intégrées dans des aménagements paysagers (haies, plantes arbustives, ...).

Les portails et portillons seront constitués de grilles à barreaudage droit d'une hauteur totale de 1,00 mètre au plus, pilier compris.

Quelques soient les couleurs du bâtiment principal les murets de clôture seront traités dans la nuance « blanc crème » Ral 9001.

D) (1AUE2) Equipements techniques et accessoires à la construction**Antennes :**

Les antennes téléphoniques sont considérées comme des ouvrages techniques. Elles doivent être intégrées dans le volume de la construction. Les antennes paraboliques ne doivent pas être fixées au nu des façades.

Enseignes :

Les enseignes sont soumises à la réglementation nationale de la publicité, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant. Dans la mesure où le projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, les logos ou enseignes imposés par une marque ou une franchise, peuvent être autorisés.

Energies renouvelables :

Le recours aux énergies renouvelables est fortement encouragé. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet.

Les capteurs solaires photovoltaïques doivent être intégrés aux éléments de composition des façades et des toitures.

III) (1AUE2) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour le sous-secteur **1AUE2g** se conformer aux dispositions de l'annexe 2 du Livret 3 applicables à la Ville de Perpignan.

Les autres sous-secteur 1AUE2 de Tecnosud doivent respecter les dispositions ci-après :

Plantations et espaces libres

L'aménagement végétal de l'unité foncière du projet doit :

- concourir à améliorer la lisibilité de la zone d'activités au sein de laquelle elle se situe et renforcer l'identité de chacune des constructions ;
- permettre de maintenir/rétablir le cycle de l'eau et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur ;
- être indiqué et détaillé (choix des essences) sur le permis de construire.

Les aménagements paysagers doivent respecter les principes suivants :

a) Les dispositions communes.

b) 10% au moins de la surface de l'unité foncière doit être paysagé, perméable et végétalisée. Pour les constructions existantes, si la végétalisation est impossible pour des raisons techniques notamment, les pieds de façades devront être végétalisés.

Lorsqu'elle n'est pas réalisée en pied de façade, des arbres de haute tige seront privilégiés.

c) Le long de la voie publique comme des limites séparatives, les espaces doivent être traités qualitativement. L'ensemble des clôtures doit être doublé d'une haie végétale de même hauteur que celle-ci. Les haies doivent être constituées d'essences variées, adaptées à des épisodes de sécheresse et non allergènes.

d) Les accès piétons au bâtiment devront si possible être végétalisés.

e) Les zones de stockages doivent être aménagées et masquées par des haies. Les espaces non bâtis hors accès, stockage et stationnement doivent être traités comme des espaces paysagers (pas de stockage de matériaux divers) y compris lorsqu'ils sont destinés à un aménagement ultérieur.

f) Tous les arbres existants ne gênant pas la construction, les accès, les stationnements ou encore les zones de stockage doivent être conservés.

g) Les fosses de plantation des arbres devront présenter un volume minimal de 6.00m³ et une surface minimale de 4.00m². Les pieds d'arbres devront pouvoir accueillir les eaux de ruissellement tout en permettant une évacuation vers le réseau en cas de trop plein. Ils seront maintenus en terre et plantés pour faciliter l'infiltration des eaux.

h) Les travaux d'extension des constructions existantes soumis à Permis de Construire devront également respecter ces préconisations.

i) Les marges végétalisées indiquées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Tecnosud devront respecter les dimensions minimales indiquées sur le schéma de principe. Ces marges végétalisées sont strictement interdites à toute construction, à tout ouvrage ou installation technique, à la circulation ou au stationnement des voitures particulières et à tout traitement ou revêtement minéral. Elles doivent être traitées à l'aide de plantations de pleine terre arbustives et buissonnantes de type « haie épaisse » et/ou de plantations en quinconce d'arbres de hautes tiges de type chênaie, pinède ou « parc arboré ».

Essences de haie :

- Abelia Floribunda
- Photinia red robin
- Viburnum tinus L. (Laurier tin)
- Myrtus communis ssp. tarentina (Myrte)

○ Pistacia lentiscus L. (Pistachier lentisque)

Essences grimpantes :

- Trachelospermum jasminoïdes

Essences arbres signaux :

- Platanus x hispanica (Platane commun)
- Celtis australis (Micocoulier)
- Quercus pubescens (Chêne pubescent)
- Cercis siliquastrum (Arbre de judée)

- Fraxinus angustifolia (Frêne oxyphylle)

Conifères d'ornement grands sujets :

- Pinus pinea L. (Pin pignon)

IV) (1AUE2) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes et annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

Destinations	Sous destinations	Précisions	Règles de stationnement
Habitation	Logement		Non concerné
	Hébergement		Non concerné
Commerces et activités de services	Restauration		Non concerné
	Commerce de gros		Non concerné
	Artisanat et commerce de détail		Non concerné
	Cinéma		Voir dispositions communes
	Hôtel		Voir dispositions communes
	Autres hébergements touristiques		Non concerné
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Voir dispositions communes
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale		Voir dispositions communes
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		1 place pour 60 m ² de sdp
	Equipements sportifs		Non concerné
	Salle d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		1 place pour 30m ² de SdP
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		1 place pour 60 m ² de SdP
	Entrepôt		Voir dispositions communes
	Bureaux		1 place pour 30m ² de SdP
	Centre de congrès et d'exposition		Voir dispositions communes
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Les places de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre, dans ou sous les bâtiments. Les places de stationnement réalisées à l'air libre devront être réalisées à l'aide de matériaux perméables.

Les places en sous-sol ne sont pas autorisées dans les zones soumises à l'aléa inondation indiquées dans l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation Tecnosud.

La partie désignée sur l'OAP du secteur **1AUE2b** sera réservée à l'aménagement d'une aire de stationnement d'une capacité minimale de 150 places.

Stationnement des vélos : Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisées doit être aménagé pour les nouvelles constructions à destination de bureaux ou d'industrie.

Cet espace doit être sécurisé, couvert et accessible. Il est positionné dans le volume bâti ou à proximité de l'entrée des bâtiments.

Il sera exigé 1 emplacement identifié au moins pour 50m² de « Surface de Plancher » sans être inférieur à 1 place pour 5 postes de travail.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (1AUE2) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (1AUE2) Accès

Voir dispositions communes

Le sous-secteur 1AUE2g doit être desservi par le Nord.

Aucun accès ne pourra déboucher directement sur la RD 914 et sur le Chemin du Mas Palégry, sauf pour des accès nécessaires à la sécurité et à l'entretien des espaces et ouvrages publics. Ils seront interdits au public.

B) (1AUE2) Voirie

Voir dispositions communes

II) (1AUE2) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (1AUE2) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) (1AUE2) Assainissement

Voir dispositions communes

C) (1AUE2) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

E) (1AUE2) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) (1AUE2) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



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

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Zone à urbaniser
Economique
2AUE



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

La zone **2AUE** correspond 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.

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 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 des prescriptions particulières, à savoir :

- 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°3.2.2 du 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.

L'urbanisation dans ces zones 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) et avec le Guide de l'Aménagement Durable (GAD) figurant au présent document.

ZONE 2AUE

CHAPITRE I.

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

I) (2AUE) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) (2AUE) Utilisations des sols interdites :

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles mentionnées au B) suivant.

B) (2AUE) 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) (2AUE) MIXITE FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) (2AUE) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) (2AUE) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

B) (2AUE) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

Ne sont pas concernées pour le calcul de l'implantation :

- les antennes dont la hauteur est inférieure à 3.00 mètres.
- les antennes avec réflecteur dont la hauteur est inférieure à 1.00 mètre.

C) (2AUE) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions communes

D) (2AUE) Emprise au sol

Non réglementé.

E) (2AUE) Hauteur

Voir dispositions communes.

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposée en *A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h).

Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

Hauteur absolue :

La hauteur de l'extension des constructions ne peut dépasser celle de la construction existante.

II) (2AUE) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A) (2AUE) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes et annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

B) (2AUE) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes et annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

C) (2AUE) Clôtures

Voir dispositions communes et annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

D) (2AUE) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes et annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

III) (2AUE) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

(2AUE) Plantations et espaces libres

Voir dispositions communes et annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

IV) (2AUE) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes et annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) (2AUE) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) (2AUE) Accès

Voir dispositions communes

B) (2AUE) Voirie

Voir dispositions communes

II) (2AUE) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) (2AUE) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) (2AUE) Assainissement

Voir dispositions communes

C) (2AUE) Eaux pluviales

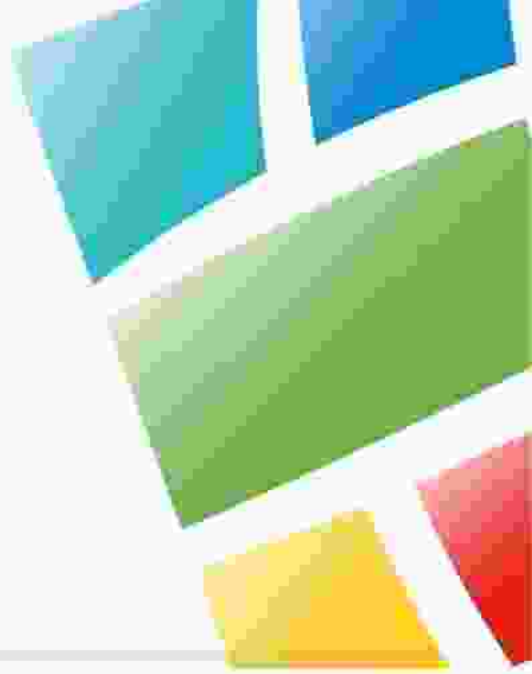
Voir dispositions communes

D) (2AUE) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) (2AUE) Défense extérieure contre l'incendie

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 maraichères comprenant des espaces agricoles à fort potentiel et comporte notamment les sous-secteurs suivants :
 - o **Sous-secteur A2-1** correspondant au STECAL Domaine Sainte-Barbe à Perpignan.
 - o **Sous-secteur A2-2** correspondant au STECAL lieu-dit « Mas de l'Eula » à Le Soler.
 - o **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 maraichères, 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 :
 - o **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,
 - o **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,
 - o **Sous-secteur Atvb-3** correspondant au STECAL relatif au projet de « Centre de tir » à Pollestres,
 - o **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°3.2.2 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 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 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	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 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 compromette 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	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 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 doivent 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 Local d'Urbanisme Intercommunal
- Déplacements

- 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 remploi 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 N11 et N11a** correspondant ensemble au STECAL Ecozonias à Cases-de-Pène, lié au parc animalier,
 - **Sous-secteur N13** 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 N1Ia	Sous-secteur N1I3	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 emploi 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	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		
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		Ntvb	
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.

3) 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 NIs :

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 NI1 :

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



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Déplacements

Guide Aménagement Durable

Secteur Ville Centre





Sommaire

Préambule



Le Guide de l'Aménagement Durable

Développer des quartiers soutenables :

- Prendre en compte les sites et leur environnement.
- Equilibrer la morphologie de la ville et la typologie des édifices.
- Diversifier la ville.
- Révéler l'esthétique de la ville.
- Favoriser les économies d'énergie.
- Adapter l'architecture au climat méditerranéen.
- Assurer le confort des logements.

Assurer la qualité et la viabilité des espaces libres :

- Garantir le confort des usagers sur les espaces libres publics.
- Assurer l'accessibilité et la sécurité des espaces libres publics.
- Favoriser la continuité des espaces libres.
- Limiter l'imperméabilisation des sols.
- Révéler et préserver le patrimoine paysager.

Connecter la ville :

- Assurer les continuités urbaines.
- Développer le stationnement respectueux de l'environnement.
- Renforcer l'efficacité de tous les déplacements.
- Garantir l'efficience de tous les réseaux.



Préambule

Aménagement durable

Le Guide de l'Aménagement Durable est un outil d'aide à la conception de nos quartiers qui vient enrichir la palette des actions engagées par la Ville de Perpignan et la communauté urbaine, unies dans un projet de développement et de gestion d'un territoire commun répondant aux principes fondamentaux de lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Ce document nécessairement évolutif est à destination de tous les acteurs du développement d'une ville méditerranéenne attractive qui bénéficie d'un cadre de vie et d'un environnement naturel, urbain, et patrimonial exceptionnels.

Il rappelle des principes élémentaires d'aménagement à mettre en œuvre pour aménager durablement et agréger des quartiers « vivables », anticiper et maîtriser les conditions du développement du cœur d'agglomération, que ce soit sur des extensions nouvelles ou en renouvellement sur elle-même ; en ne perdant jamais de vue que la ville doit être pensée à l'échelle humaine, pour celles et ceux qui la vivent dans ses usages : habiter, se déplacer, travailler, consommer,...

Les principes du Guide de l'Aménagement Durable sont contextualisés au territoire perpignanaise et ont vocation à être complétés et enrichis au fur et à mesure au plus près des projets, des acteurs de leur mise en œuvre et des futurs bénéficiaires. Ils s'articulent autour de trois idées clés :

- **Développer des quartiers soutenables,**
- **Assurer la qualité et la viabilité des espaces libres,**
- **Connecter la Ville.**

Article L.110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »



Développer des quartiers soutenables

« Développer un quartier soutenable » consiste à développer des quartiers où toutes les composantes de la ville s'articulent de façon harmonieuse pour permettre aux habitants leur plein épanouissement. Il s'agit de définir des quartiers à forme et taille humaine, afin que le perpignanaïs puisse facilement se déplacer et pratiquer la ville. Cette partie du guide s'attache pour cela au dessin des formes urbaines, comme à leur intégration dans l'environnement existant.

L'harmonisation des composantes urbaines passe aussi par la promotion de la diversité, tant fonctionnelle que sociale. Ce chapitre insiste également sur la qualité de vie, et plus précisément celle dans le logement, en maîtrisant la qualité architecturale des constructions et visant la meilleure performance énergétique.

Enfin, il s'attache également à répondre aux spécificités qui définissent le confort de vie du lieu habité.

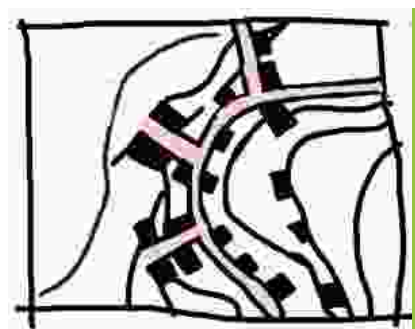
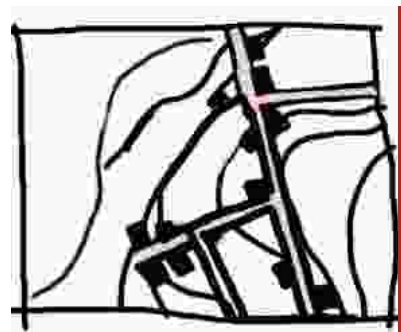
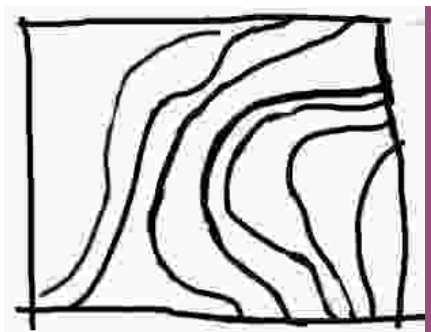


Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- Respecter la topographie naturelle et les conditions climatiques: ensoleillement, rétention d'eau en points bas,...



- Respecter les formes urbaines existantes: trames viaires, densités et gabarits.



Renvois utiles

. Orientations d'Aménagement et de Programmation trame verte et bleue du PLU de la ville de Perpignan.

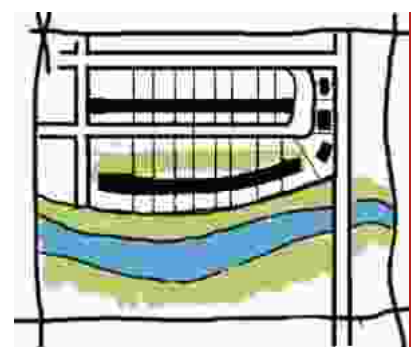
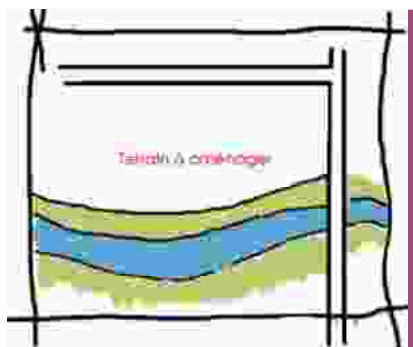
Prendre en compte les sites et leur environnement (suite)

Principes à promouvoir

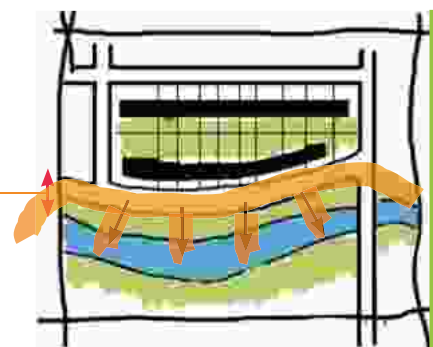
Etat des lieux A éviter A rechercher



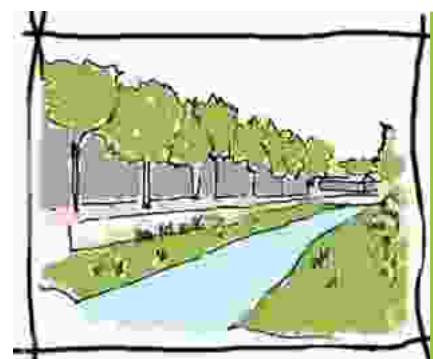
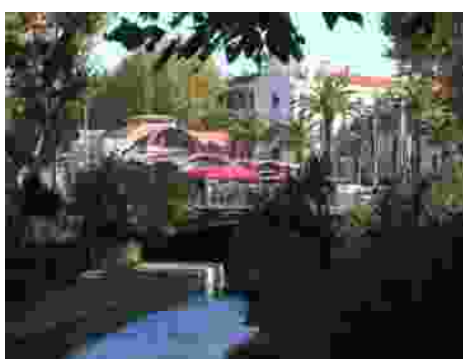
- Faire profiter à tous de la Trame verte et Bleue existante. La rendre visible et accessible.



Retrait pour l'élargissement de l'espace public.



- Respecter les perspectives, vues qui s'offrent à hauteur d'homme, et ambiances existantes. Dissimuler les éléments disgracieux du paysage et des constructions (ouvrages techniques)



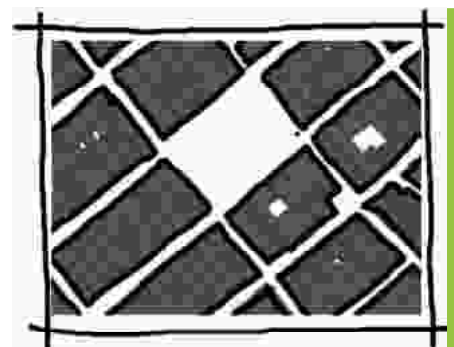
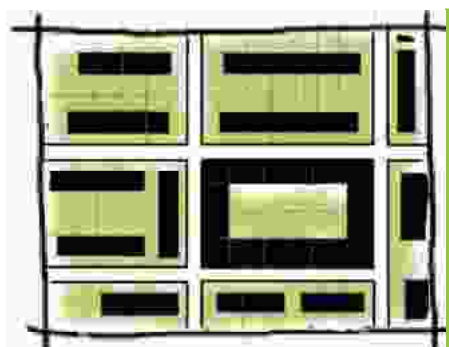
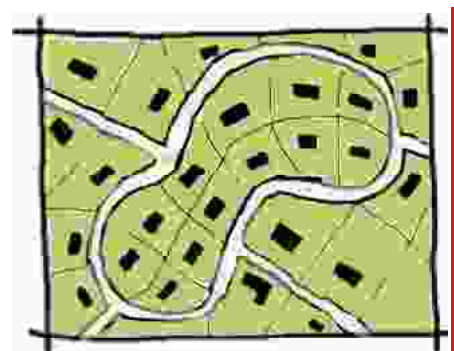
Renvois utiles

- . Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.
- . Permis d'Aménager : PA 6 et 7 : photos dans l'environnement proche et lointain, et PA 5 : vues pertinentes par rapport à l'existant et au projet.

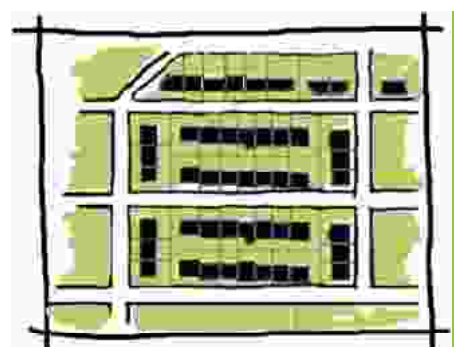
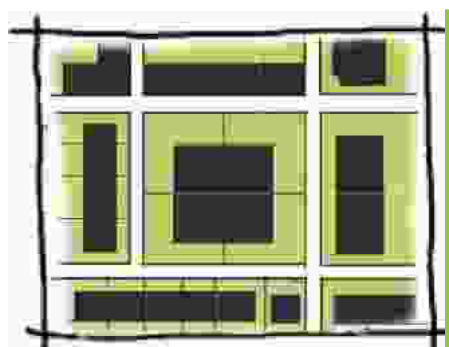
Equilibrer la morphologie de la ville et la typologie des édifices

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- Favoriser l'îlot urbain de forme géométrique et les carrefours en croix pour optimiser le foncier et faciliter les déplacements.



Renvois utiles

- . PADD et rapport de présentation du PLU.
- . PA4 du dossier de demande de Permis d'Aménager.
- . Principe « Prendre en compte les sites et leur environnement ».

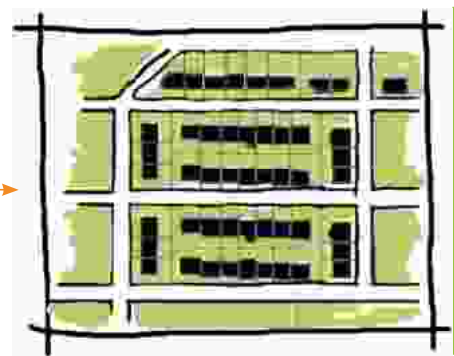
Equilibrer la morphologie de la ville et la typologie des édifices

Principes à promouvoir

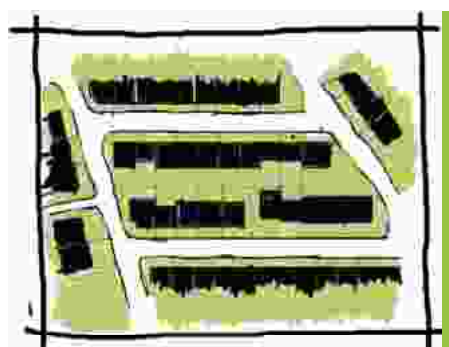
Etat des lieux A éviter A rechercher



ilot dense, infran-chissable



- Proposer des îlots urbains à taille humaine (Longueur et/ou largeur inférieure à 80 mètres) pouvant muter ultérieurement ; et diminuant les temps de trajets (notamment piétons).



Ilots de taille réduite pouvant être contournés à pieds.



Renvois utiles

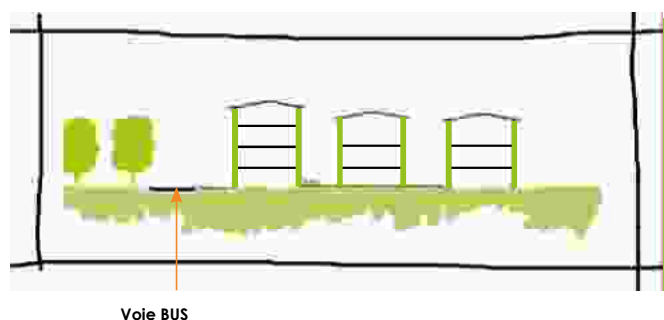
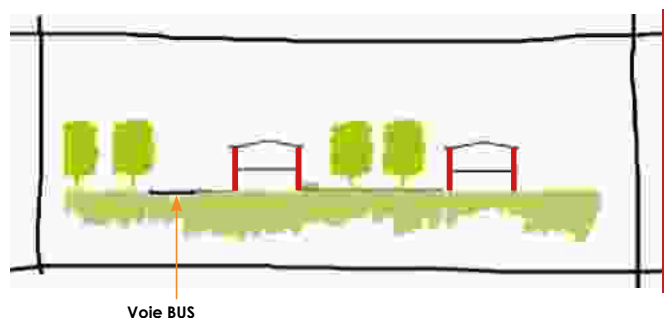
- . PADD et rapport de présentation du PLU.
- . PA4 du dossier de demande de Permis d'Aménager.
- . Principe « Prendre en compte les sites et leur environnement ».

Equilibrer la morphologie de la ville et la typologie des édifices (suite)

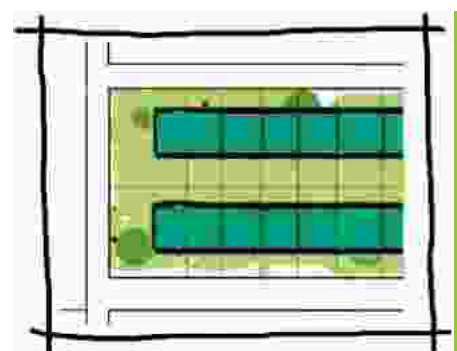
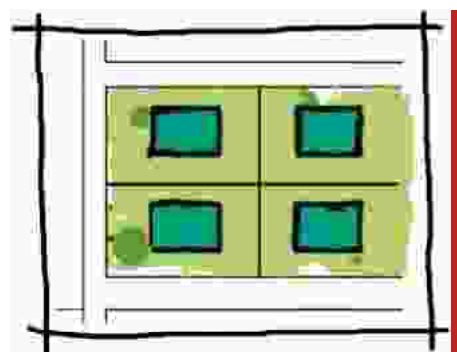
Etat des lieux A éviter A rechercher



- Promouvoir une densification verticale soutenable, notamment à proximité des lignes de bus.



- Favoriser les densifications horizontales en accolant les espaces bâtis.

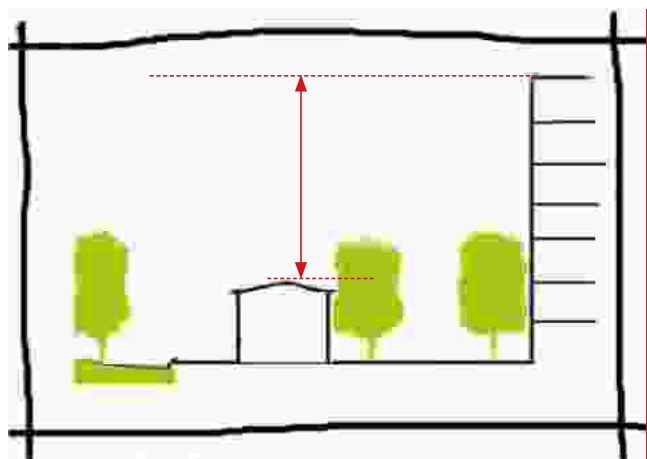


Renvois utiles

- . PADD et rapport de présentation du PLU.
- . PA4 du dossier de demande de Permis d'Aménager.

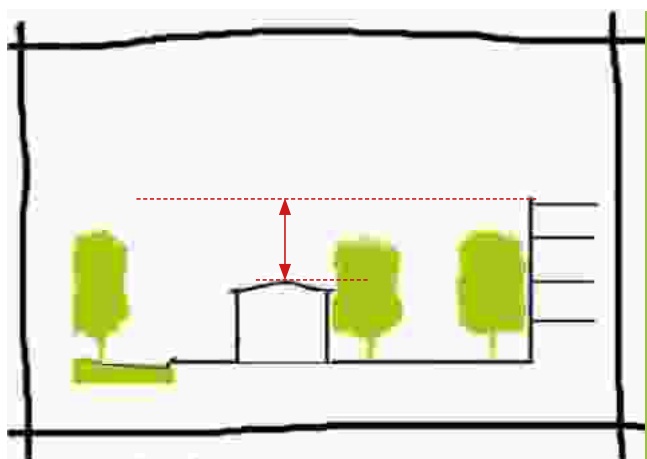
Equilibrer la morphologie de la ville et la typologie des édifices (suite)

Etat des lieux A éviter A rechercher



Confrontation imposante

- Limiter la confrontation des hauteurs.



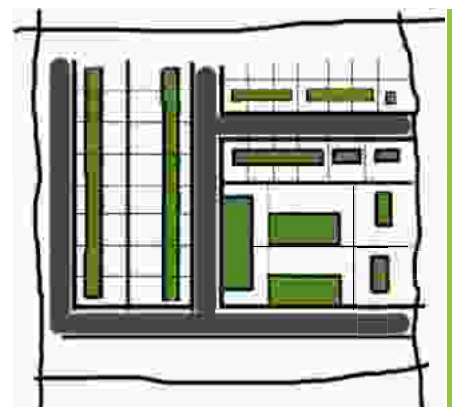
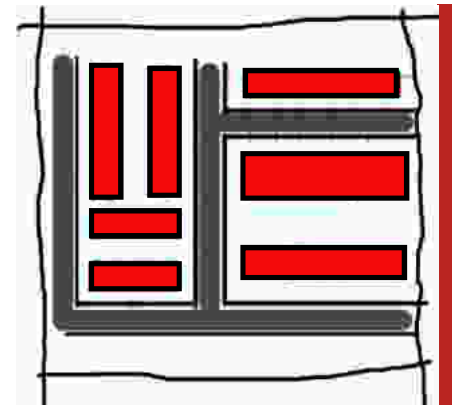
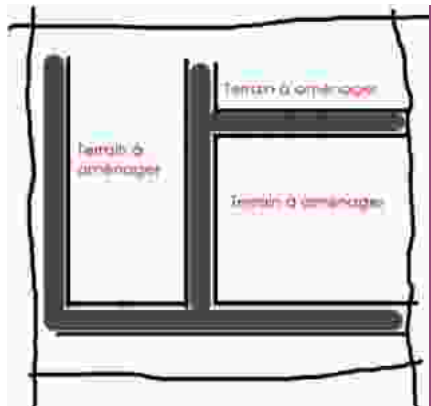
Confrontation moins imposante: plus harmonieuse

Renvois utiles

- . PADD et rapport de présentation du PLU.
- . PA5 du dossier de demande de Permis d'Aménager.

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- Diversifier les formes (compactées, aérées,...), les fonctions (logement libre, logement social, activités, services,...).

-valoriser l'habitat collectif et semi collectif.



Renvois utiles

. PADD et rapport de présentation du PLU.

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



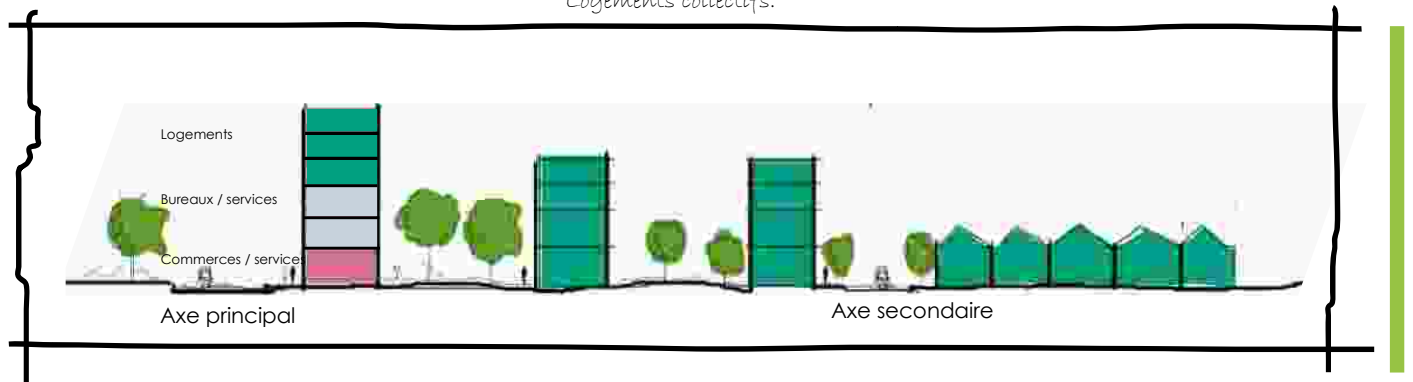
- Diversifier verticalement et/ou horizontalement les destinations des constructions; et organiser le bâti par rapport à la trame viaire existante (hiérarchisation des voies).



Logements individuels Mixte Commerces / services / logements collectifs Logements individuels



Mixte Commerces / services / Logements Collectifs Logements individuels



Renvois utiles

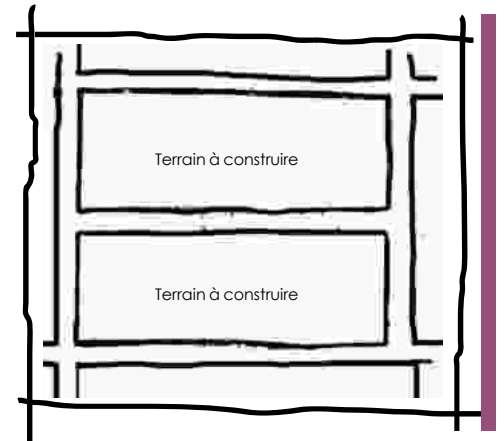
. PADD et rapport de présentation du PLU.

Principes à promouvoir

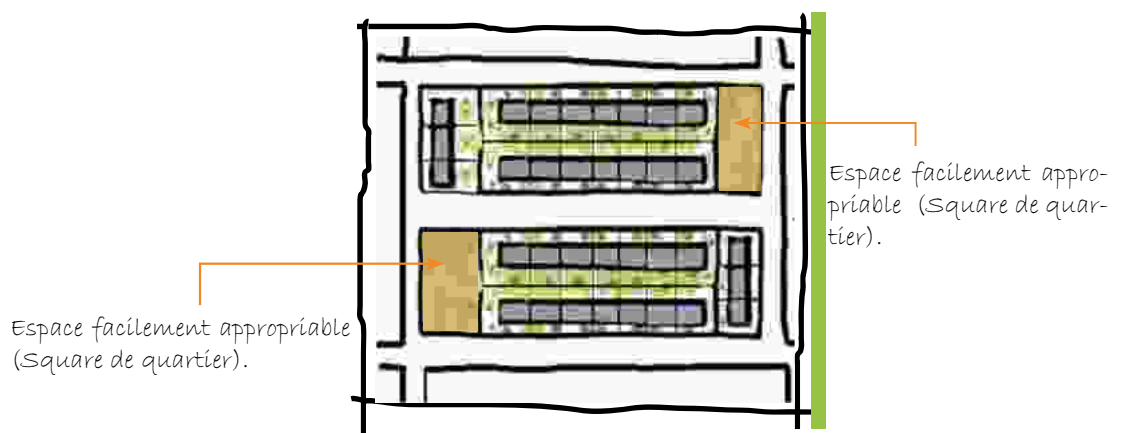
Etat des lieux A éviter A rechercher



- Définir une domanialité (privée ou publique) par îlot (îlots pleins, sans venelles, sans espaces publics internes).



espaces non appropriés
(espaces communs internes)



Renvois utiles

. PA4 du dossier de demande de Permis d'Aménager.

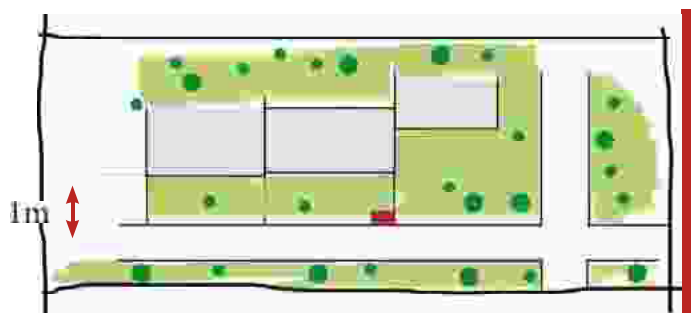
Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



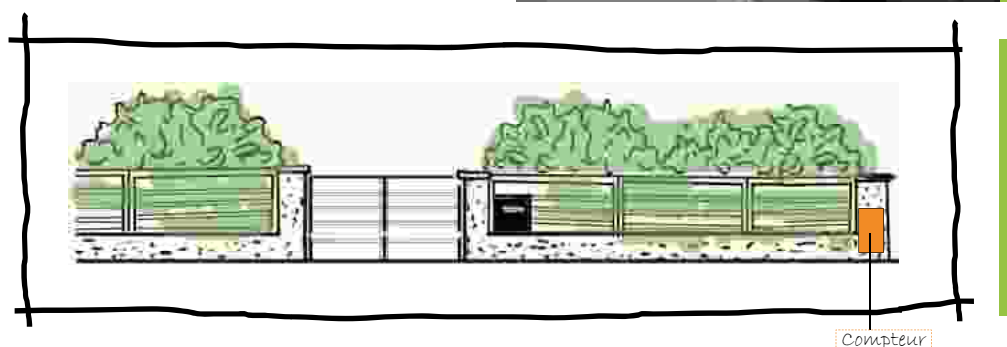
- Intégrer les éléments techniques (compteurs et coffrets) sur la limite de propriété qu'elle soit construite ou pas, (pas de retrait inférieur à 2,50m ou en alignement sur rue).

Grouper les coffrets entre eux et par construction.



Clôture continue Mur de façade Eléments techniques

- Harmoniser les clôtures (unité de traitement, alternance de vides et de pleins).



Compteur

Renvois utiles

- . P8 du dossier de demande de Permis d'Aménager.
- . article 5 du règlement du PLU.

Principes à promouvoir

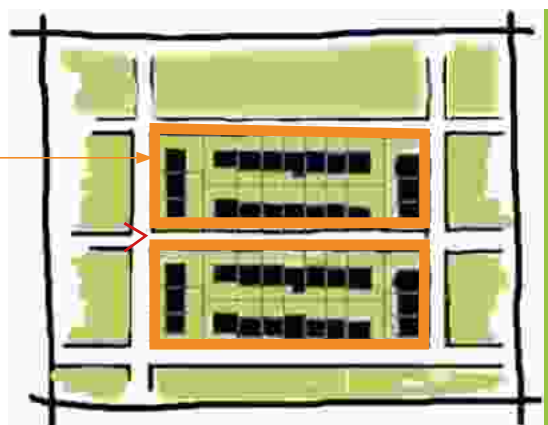
Etat des lieux A éviter A rechercher



- Ne pas exposer d'arrière de constructions sur l'espace public.



Pas de mur aveugle, ni arrières de bâtiments.



Renvois utiles

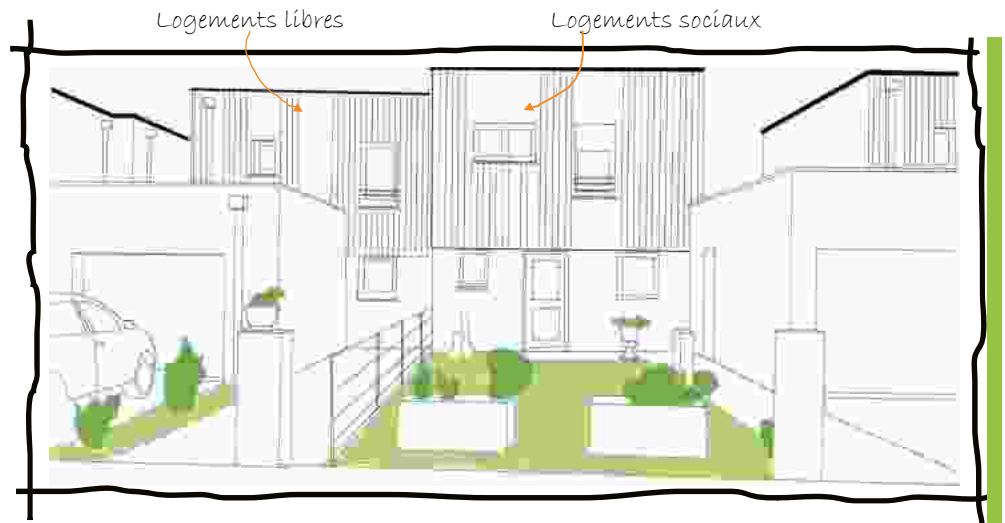
- . Fiches Patrimoine du PLU.
- . Perpignan Art Déco.

Révéler l'esthétique de la ville (suite)

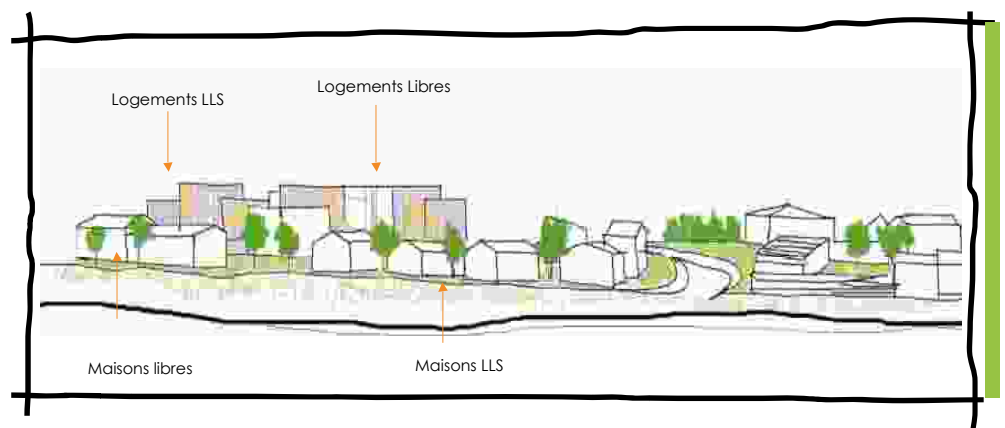
Etat des lieux A éviter A rechercher



- Harmoniser les différents types d'habitat (social et libre) par les couleurs, matériaux, formes de constructions.



- Diversifier les typologies de logements : individuels, collectifs, intermédiaires ; et équilibrer le nombre de propriétaires bailleurs et propriétaires occupants.



Renvois utiles

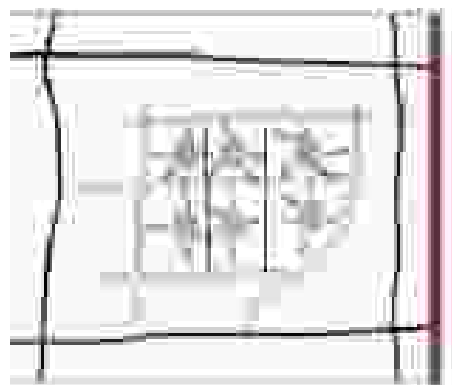
- . Fiches Patrimoine du PLU.
- . Programme local de l'habitat.

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- Compacter le bâti pour limiter les déperditions de chaleur : favoriser la compacité à l'échelle de l'îlot et du bâtiment.

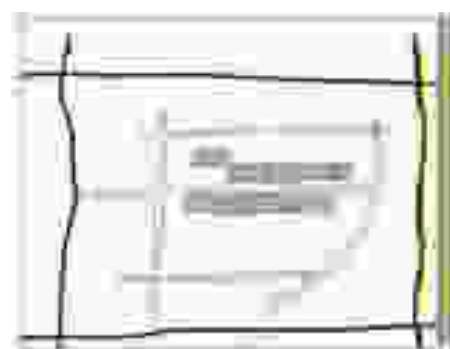


- Recourir aux énergies renouvelables:

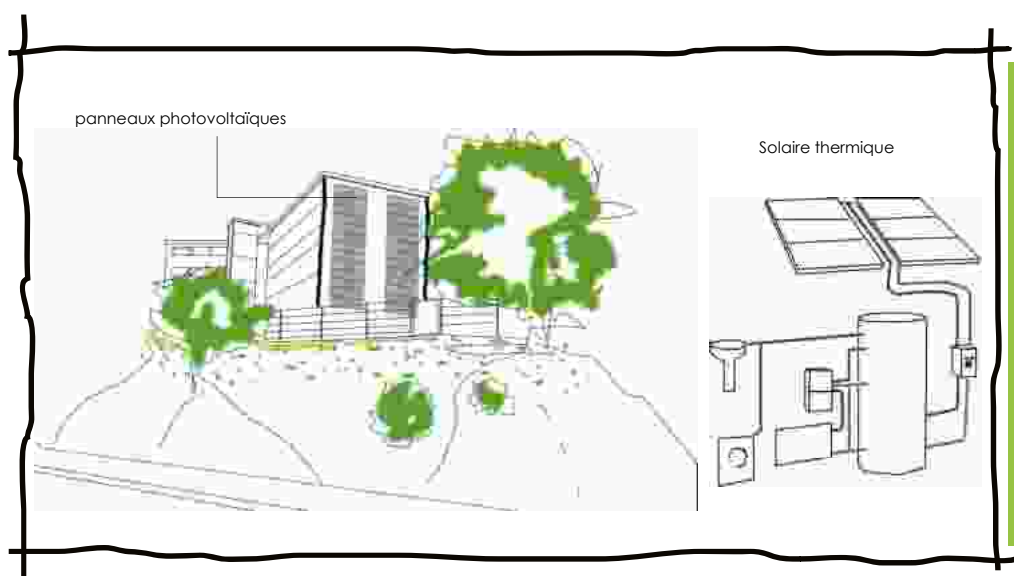
-l'énergie solaire: panneaux thermiques pour l'eau chaude sanitaire ou le chauffage, panneaux photovoltaïques.

-la biomasse: le bois (bilan carbone pratiquement neutre)

-la géothermie



Par ailleurs, recourir à des solutions collectives performantes de production et distribution d'énergie.



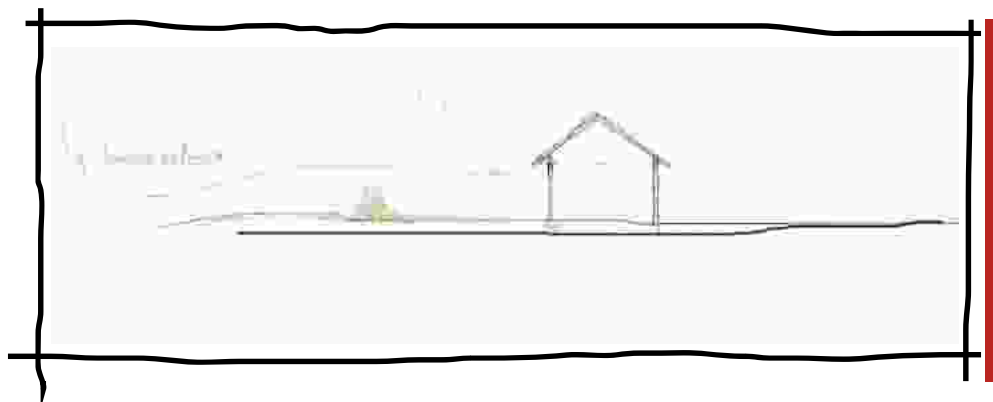
Renvois utiles

- . Règlementation thermique RT 2012.
- . Règlementations BBC, BEPOS, ...

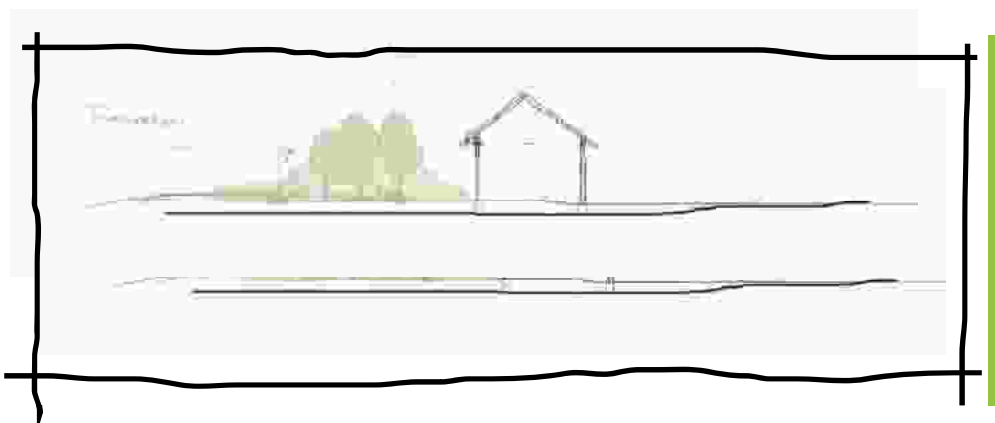
- . Etude Ilots de Chaleur Urbains PMCA.
- . Articles 6, 7, 10 et 11 du règlement du PLU.

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



-Préserver les façades exposées au nord, afin de les protéger du froid et de la Tramontane.



-Créer des surfaces vitrées suffisantes pour le calcul du BBio.(1/6 de la surface habitable)

Renvois utiles

. Règlementation thermique RT 2012.
. Règlementations BBC, BEPOS, ...

. Etude Ilots de Chaleur Urbains PMCA.
. Articles 6, 7, 10 et 11 du règlement du PLU.

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



Conception bioclimatique:

- Apporter une attention particulière aux matériaux de construction, à l'enveloppe du bâtiment et à son isolation.

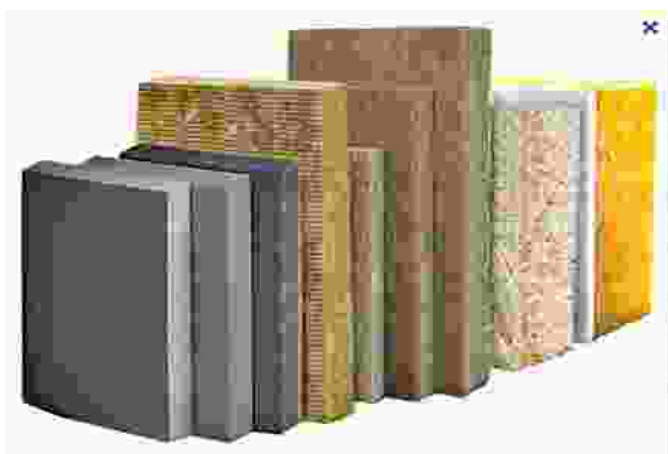
-Tendre, dans la mesure du possible vers la norme BBC+ ou passive, et BBC Rénovation.

-**Systématiser l'isolation thermique** (intérieure ou extérieure, notamment en rénovation)



isolation durable.com

-**Traiter les ponts thermiques** en isolant les planchers et les angles des murs (planelle isolante, chape flottante sur isolant, rupteurs thermique, mur en béton cellulaire ou terre cuite)



Renvois utiles

- . Règlementation thermique RT 2012.
- . Règlements BBC, BEPOS, ...

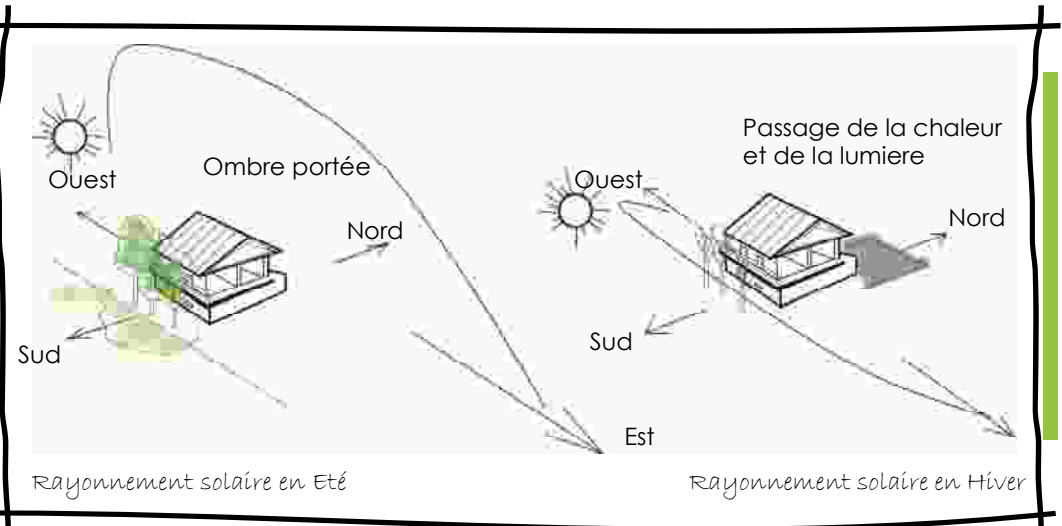
- . Etude Ilots de Chaleur Urbains PMCA.
- . Articles 6, 7, 10 et 11 du règlement du PLU.

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher

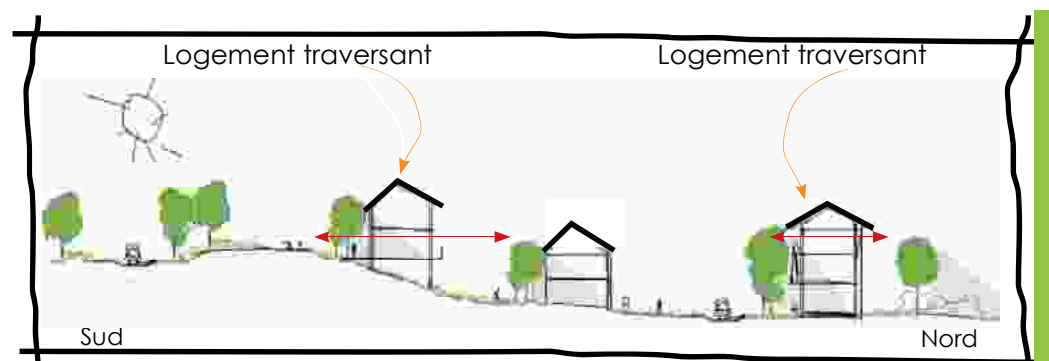


- Optimiser l'utilisation active et passive de l'énergie solaire par des orientations optimales des bâtiments : au moins une façade orientée Est, Sud ou Ouest pour les apports hivernaux, et ventilation naturelle avec au moins une façade orientée Est, Nord ou Ouest, pour le rafraîchissement naturel en été.



- Rafraîchir par la végétalisation en plantant le plus possible d'arbres au Sud (de préférence caducs pour se protéger du soleil d'été, mais profiter de la chaleur et de la lumière naturelle l'hiver).

Permettre la ventilation naturelle par des logements traversants (limiter la ventilation mécanique).



Renvois utiles

- . Règlementation thermique RT 2012.
- . Règlementations BBC, BEPOS, ...

- . Puit provençal.
- . Etude Ilots de Chaleur Urbains PMCA.
- . Articles 6, 7, 10 et 11 du règlement du PLU.

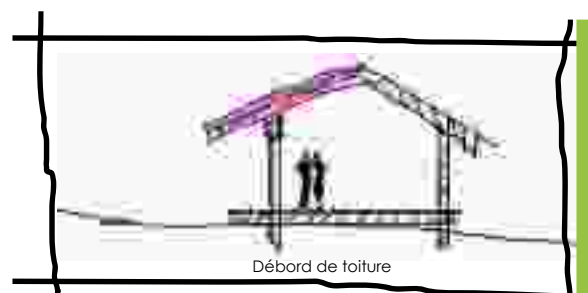
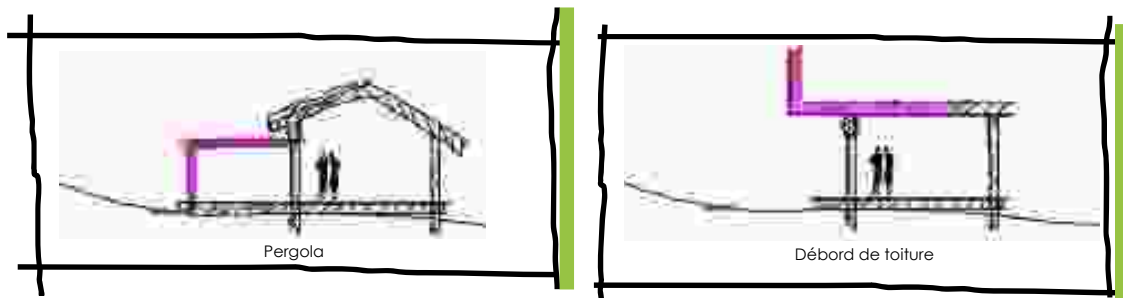
Adapter l'architecture au climat méditerranéen

Principes à promouvoir

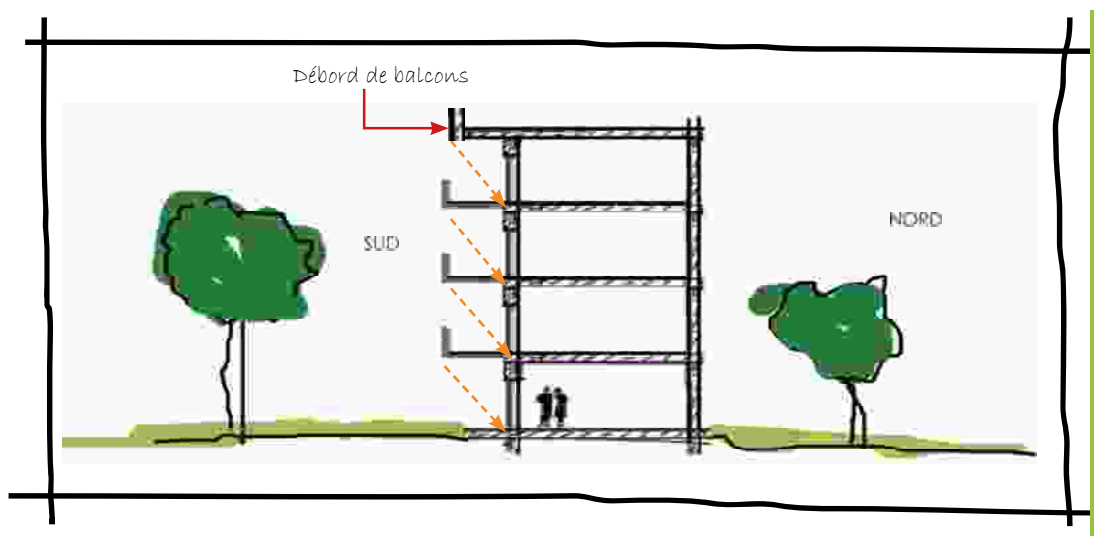
Etat des lieux A éviter A rechercher



Protection du rayonnement solaire



- Installer des dispositifs de protection solaire (brise soleil).



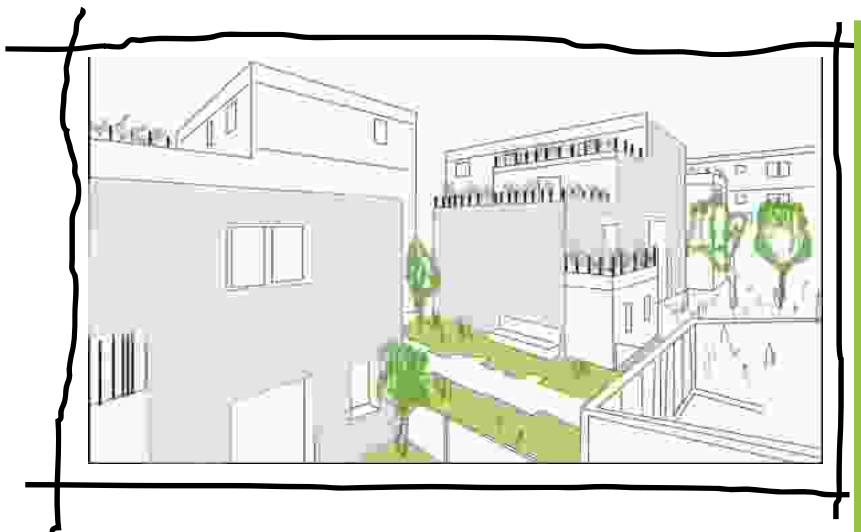
Renvois utiles

. Règlementation thermique RT 2012.
. Règlements BBC, BEPOS, ...

. Etude Ilots de Chaleur Urbains PMCA.
. Articles 6, 7, 10 et 11 du règlement du PLU.

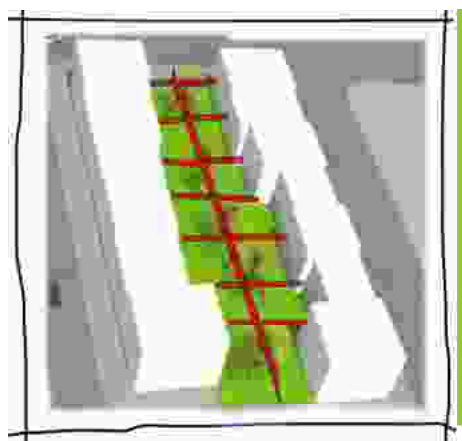
Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- Créer au moins un espace extérieur par logement: jardin, jardinet, balcon, terrasse, ...

Et définir la pièce principale à vivre d'au moins 18m².



Renvois utiles

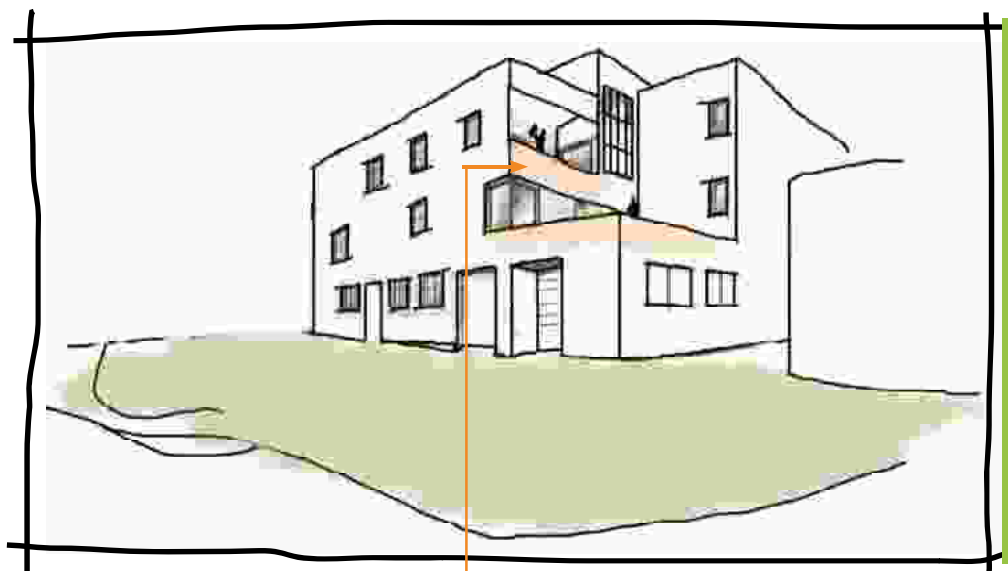
. Espace Info Energie : fiches pratiques sur le bioclimatisme : http://www.infoenergie69-grandlyon.org/IMG/pdf/architecture_bioclimatique.pdf
. Articles 6, 7, 10 et 11 du règlement du PLU.

Principes à promouvoir

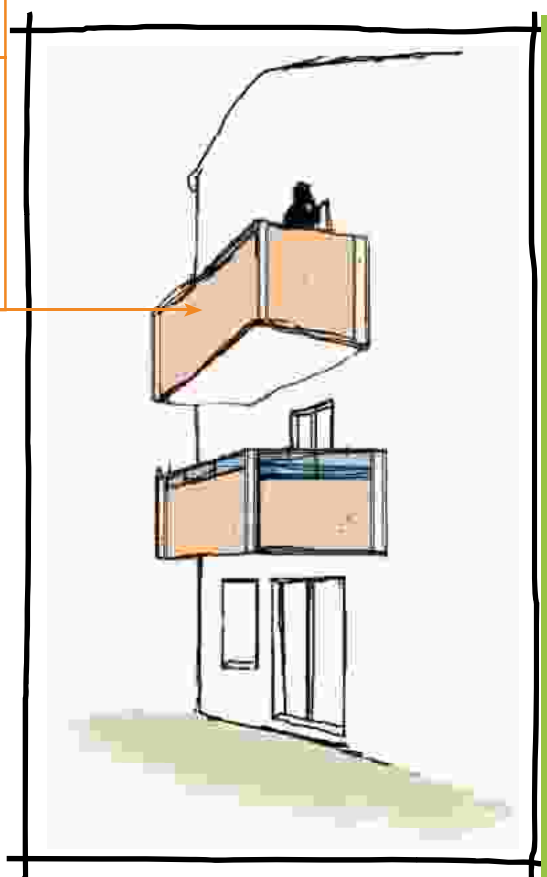
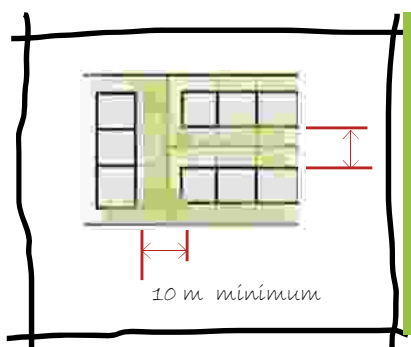
Etat des lieux A éviter A rechercher



- Harmoniser les perceptions depuis l'extérieur et assurer l'intimité des logements par une limitation des vis-à-vis : 10 mètres minimum de façade à façade pour des jardins mitoyens, alternance des espaces de vies extérieurs, balcons opaques, plantations,...



Garde-corps opaque



Renvois utiles

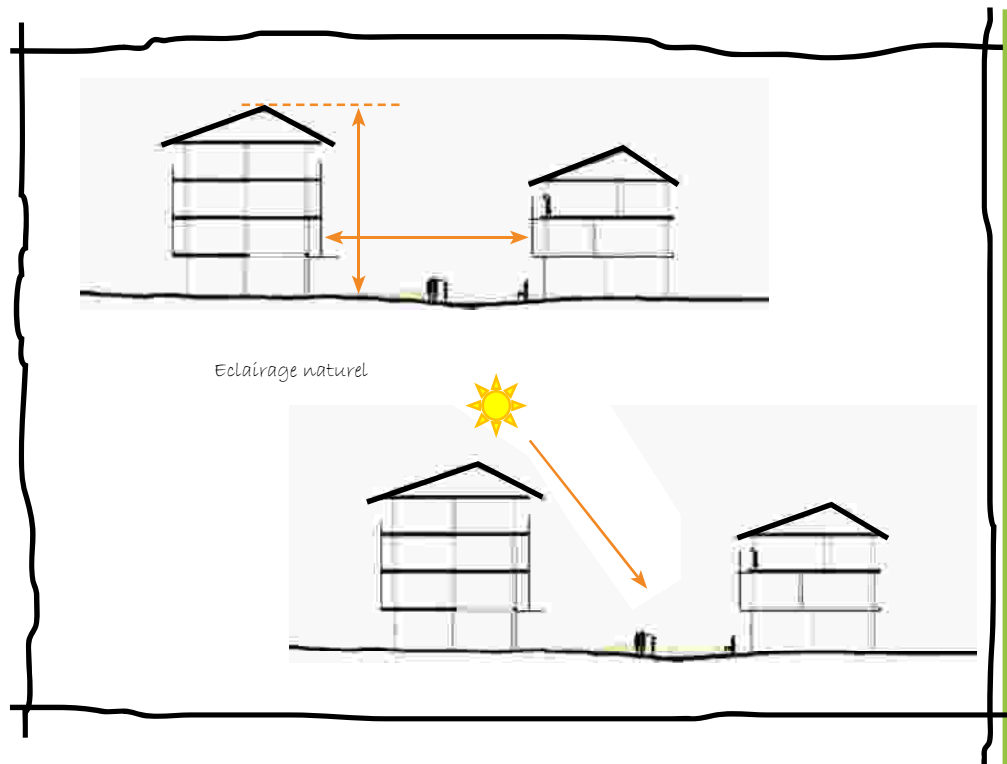
. Espace Info Energie : fiches pratiques sur le bioclimatisme : http://www.infoenergie69-grandlyon.org/IMG/pdf/architecture_bioclimatique.pdf
 . Articles 6, 7, 10 et 11 du règlement du PLU.

Principes à promouvoir

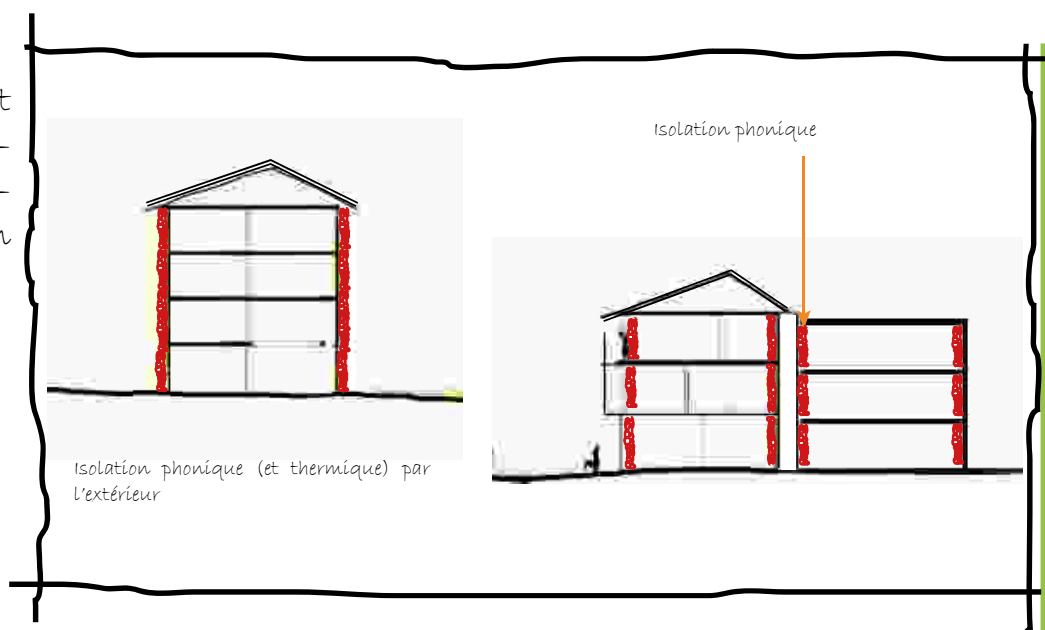
Etat des lieux A éviter A rechercher



-Créer un retraits égal à la hauteur des constructions pour faciliter l'éclairage naturel (10 mètres minimum).



- Assurer le confort acoustique des logements par une isolation au bruit mitoyen et extérieur.



Renvois utiles

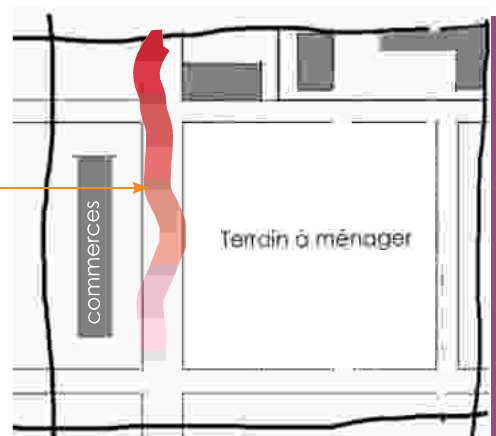
. Espace Info Energie : fiches pratiques sur le bioclimatisme : http://www.infoenergie69-grandlyon.org/IMG/pdf/architecture_bioclimatique.pdf
 . Articles 6, 7, 10 et 11 du règlement du PLU.

Principes à promouvoir

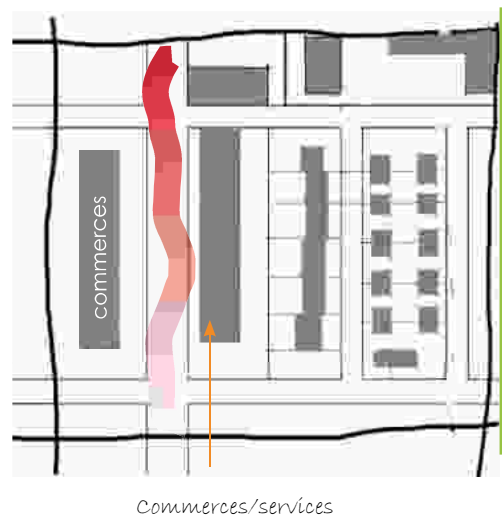
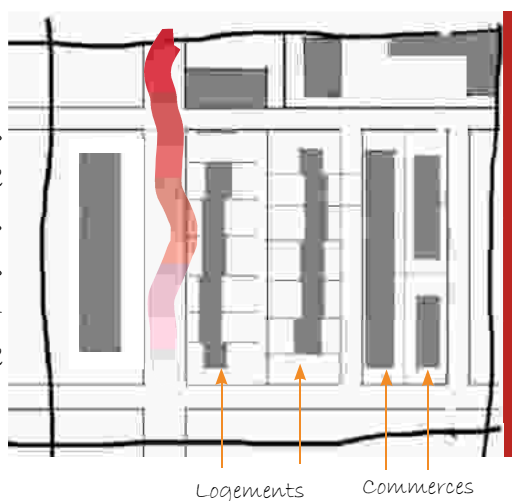
Etat des lieux A éviter A rechercher



Nuisances d'un axe principal de desserte



- Organiser les constructions afin de protéger les logements des nuisances sonores et pollution provenant des axes principaux de circulation.



Renvois utiles

. Rapport de présentation du PLU.



**assurer la
qualité et la
viabilité des
espaces
libres**

« Assurer la qualité et la viabilité des espaces libres » révèle la mise en valeur nécessaire de la nature et des espaces extérieurs dans l'aménagement.

Cette partie expose également les principes visant à intégrer au mieux les espaces libres dans la trame urbaine en assurant leurs usages.

Il s'agit de penser les aménagements dès la conception, afin de les adapter aux différentes pratiques des futurs habitants.

Elle définit les caractéristiques des équipements publics attendus sur le territoire, et intégrés à la Trame Verte et Bleue.

Elle présente ainsi les préconisations permettant la prise en compte des enjeux climatiques méditerranéens pour assurer sécurité et agrément, et valorisant le patrimoine paysager et la biodiversité.



Garantir le confort des usagers sur les espaces libres publics

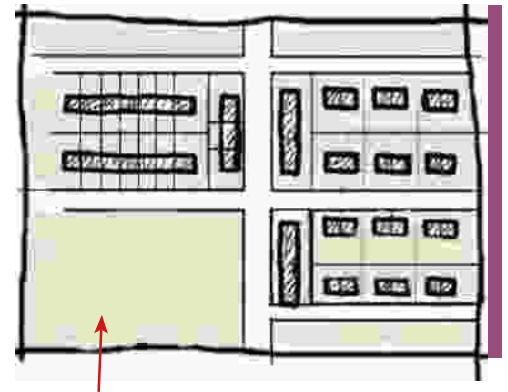
Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher

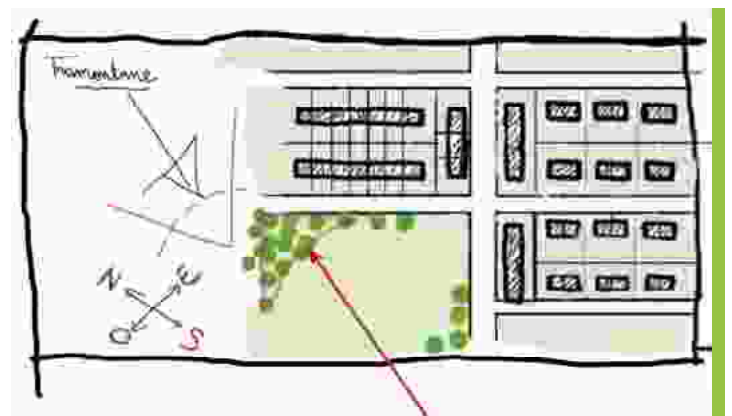


- Optimiser les conditions d'usage des espaces publics par rapport aux contraintes climatiques :

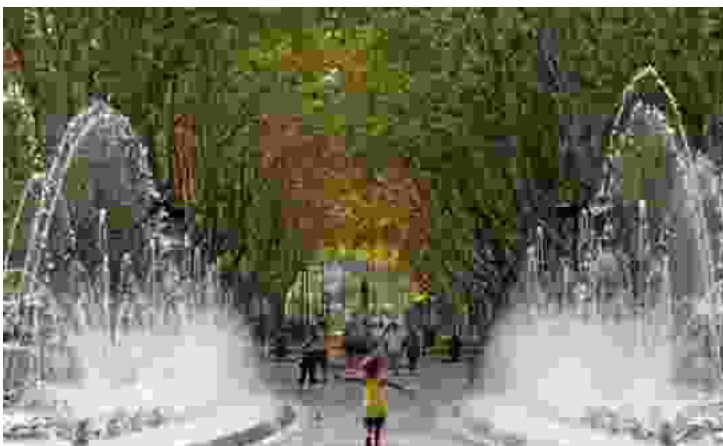
- Créer de l'ombrage,
- Protéger de la tramontane,
- Orienter les espaces extérieurs par rapport à l'ensoleillement,
- Créer les dispositions favorables à une maintenance durable.



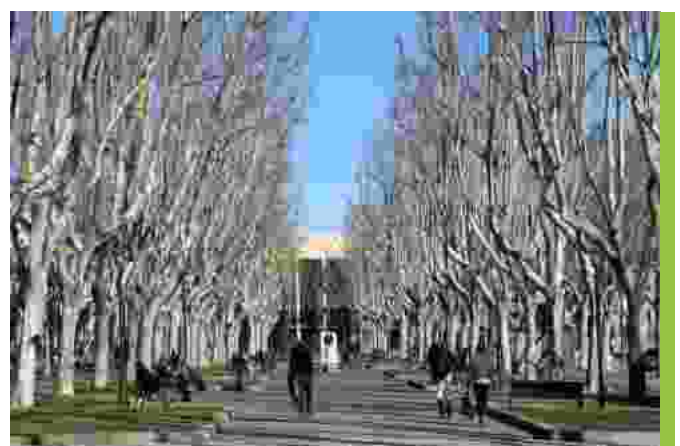
Futur espace public



Ecran végétal limitant les effets du vent et plantations au sud pour bénéficier de l'ombre portée.



Ombagé l'été



Ensoleillé l'hiver

Renvois utiles

- . Article 13 du règlement du PLU.
- . PAVE Communautaire. (Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics).

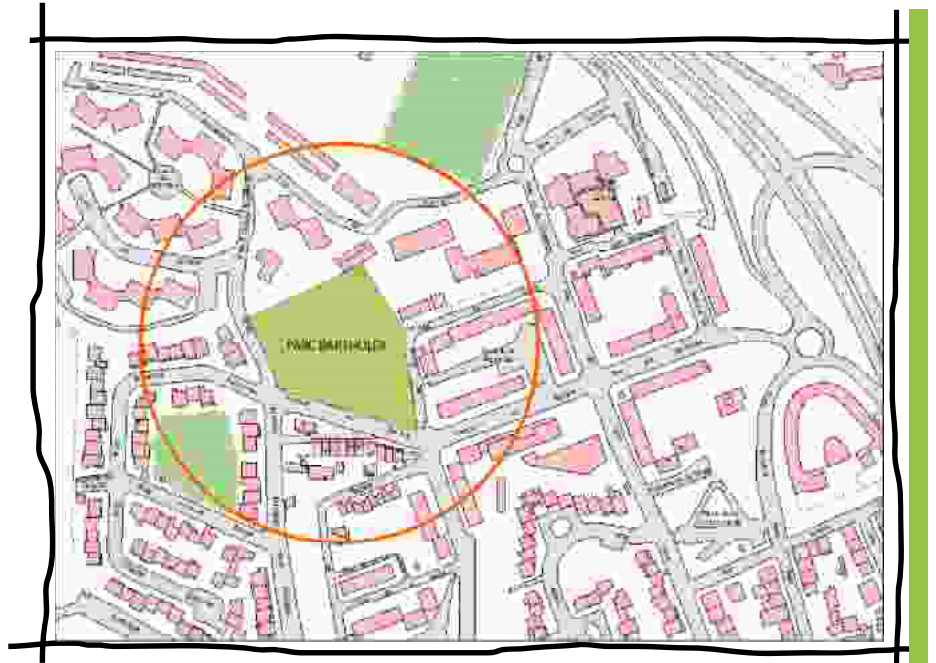
Garantir le confort des usagers sur les espaces libres publics (suite)

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher

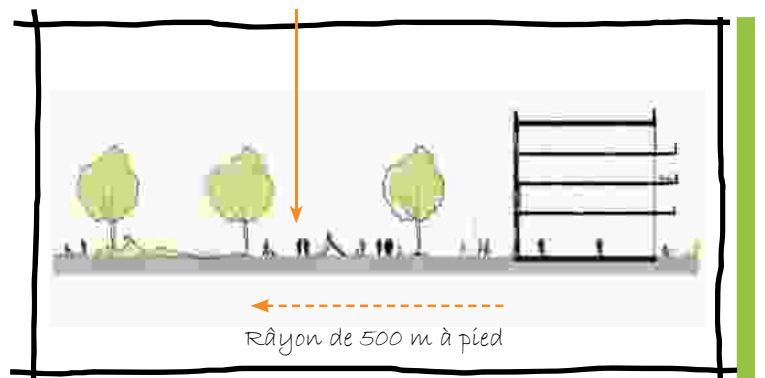


- Créer des espaces ouverts et d'agrément à proximité des logements (notamment collectifs) et des équipements publics, tout en évitant la proximité immédiate pour limiter les nuisances dues au bruit.



Aire de jeux

Aire de jeux



Renvois utiles

- . Article 13 du règlement du PLU.
- . PAVE Communautaire.

Garantir le confort des usagers sur les espaces libres publics (suite)

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



-utiliser des revêtements de sol permettant un cheminement piéton confortable, « pieds secs » par tous temps.



Renvois utiles

. Liste mobilier DCV.

. Article 13 du règlement du PLU.

. Charte de l'éclairage public.

Garantir le confort des usagers sur les espaces libres publics (suite)

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- Permettre des circuits de collecte et d'entretien sans gêner les différents flux de circulation.



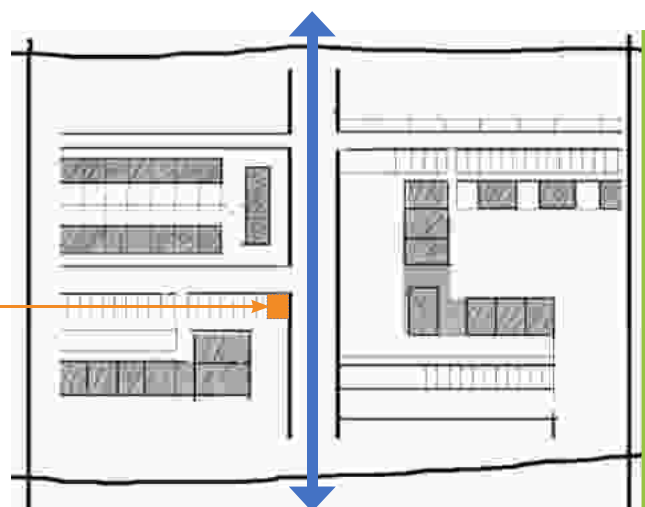
- Créer des voies d'accès et des aires de stationnement appropriées aux véhicules de collecte OM et transports en commun.



Trajet du ramassage des ordures ménagères

- Ne pas créer d'obstacles sur les circulations piétonnes.

Conteneurs enterrés accessibles pour la collecte



Renvois utiles

. Règlement collecte OM.

Garantir le confort des usagers sur les espaces libres publics (suite)

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



-Éclairer durablement les quartiers : alterner les mâts d'éclairage avec les plantations, et stationnements longitudinaux ; et proposer des solutions d'éclairage économique.



-Proposer des sols clairs sous l'éclairage pour une meilleure réverbération (et limiter les îlots de chaleur urbains).



Renvois utiles

- . Article 13 du règlement du PLU.
- . Charte de qualité Lumière.

. Liste mobilier DCV.

Assurer l'accessibilité et la sécurité des espaces libres publics

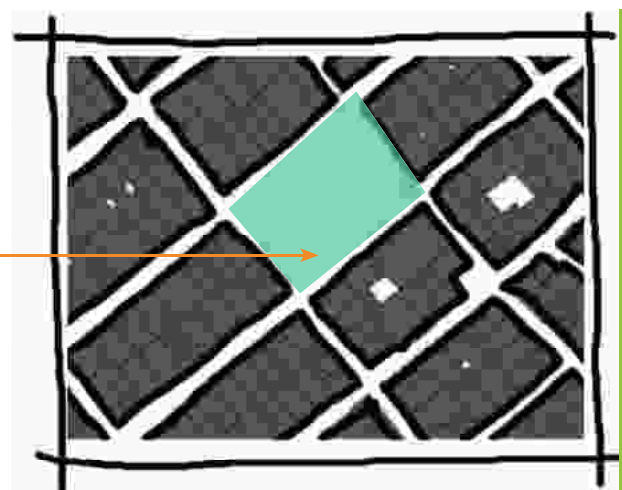
Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- Rendre les espaces publics visibles et accessibles: en les connectant au réseau public ; et les signalant. Voir et être vu, en plein jour comme la nuit.

Espace public



Renvois utiles

. Article 12 du règlement du PLU.

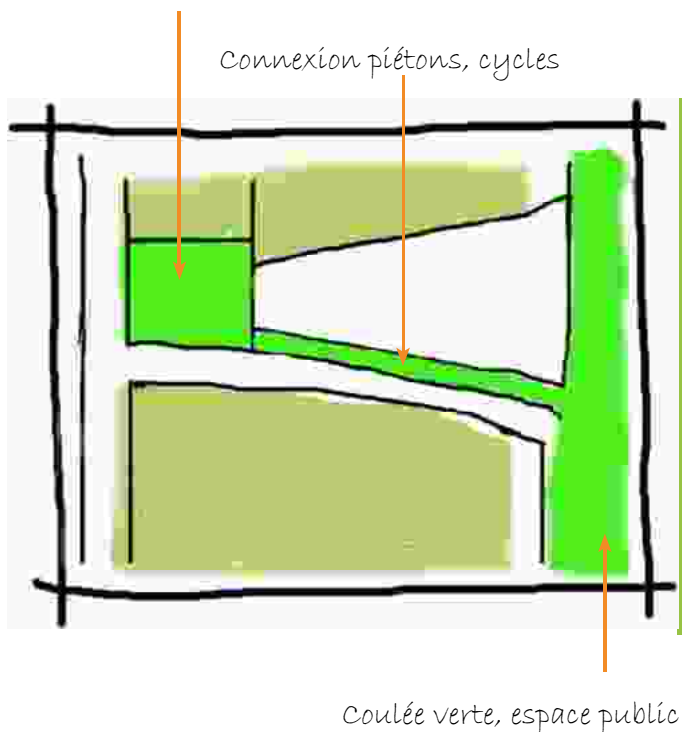
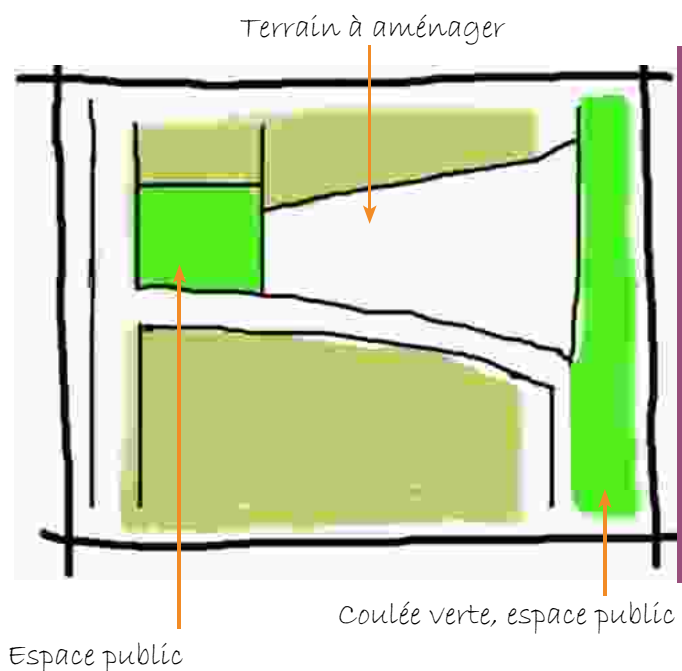
. Charte de l'éclairage public.

Favoriser la continuité des espaces libres

Principes à promouvoir

- Relier les espaces publics par des chemine-ments piétons et cycles.

Etat des lieux A éviter A rechercher



Renvois utiles

- . Liste mobilier DCV.
- . Article 13 du règlement du PLU.

.Charte des espaces publics.

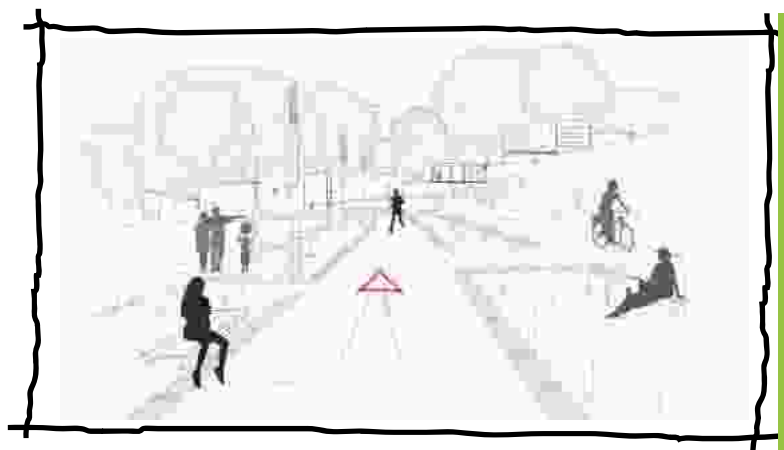
Favoriser la continuité des espaces libres (suite)

Principes à promouvoir

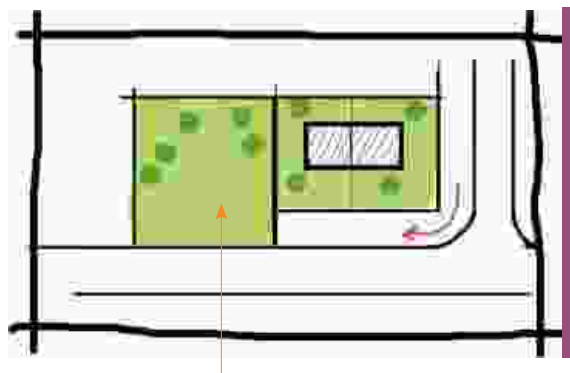
Etat des lieux A éviter A rechercher



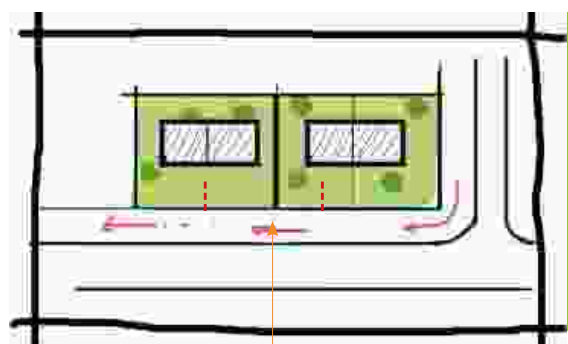
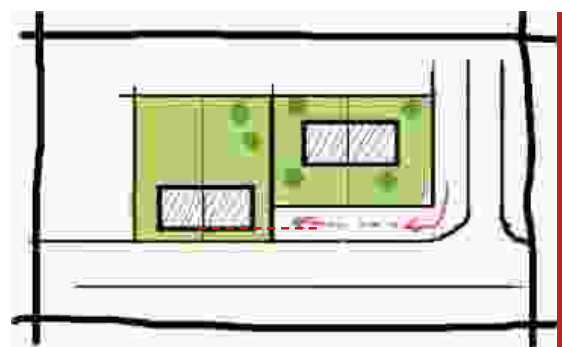
- Assurer des cheminements publics piétons et cycles continus (dont PMR) ; et éclairés la nuit.



Continuité des cheminements



Terrain à aménager



cheminement piétons et cycles en continu

Renvois utiles

. Trame Verte et Bleue de la ville de Perpignan.

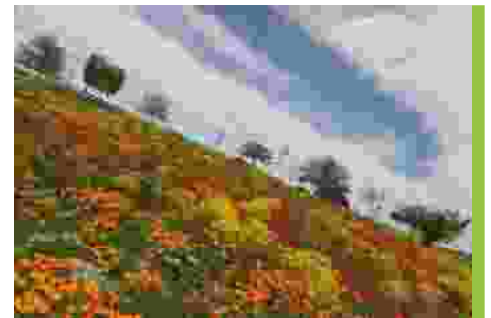
Favoriser la continuité des espaces libres (suite)

Principes à promouvoir

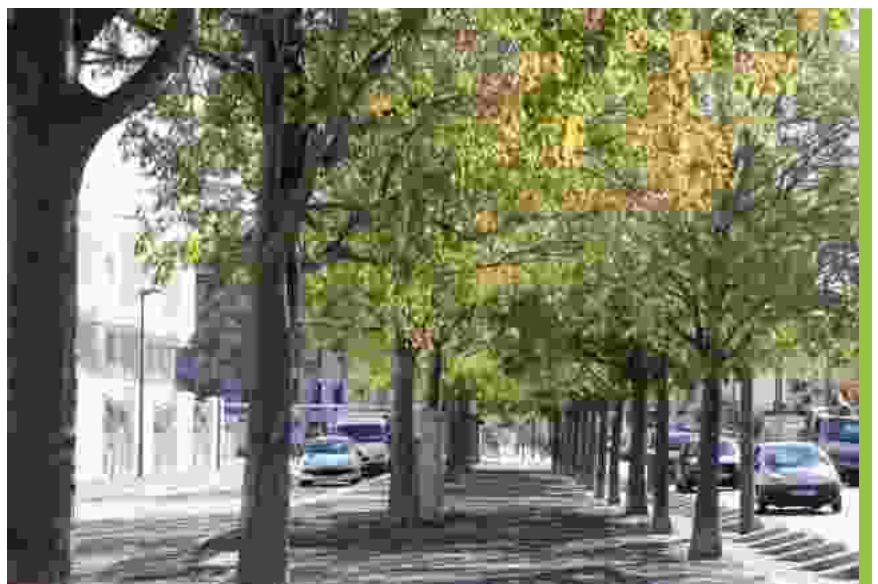
Etat des lieux A éviter A rechercher



-Preserver et créer des corridors écologiques, des continuumms paysagers, des alignements arborés. (pas japonais de la trame verte et Bleue, bandes enherbées,...).



- Développer les puits carbone et source de fraîcheurs en même temps: planter des arbres pour notamment limiter les îlots de chaleur urbains.



Renvois utiles

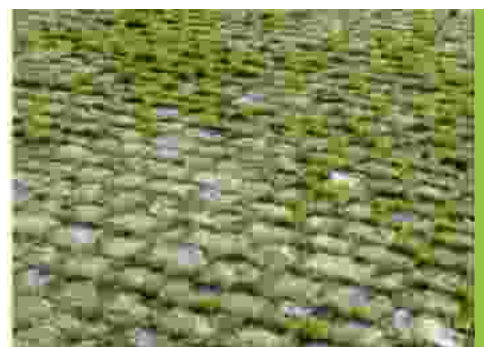
. Trame Verte et Bleue de la ville de Perpignan.

Principes à promouvoir

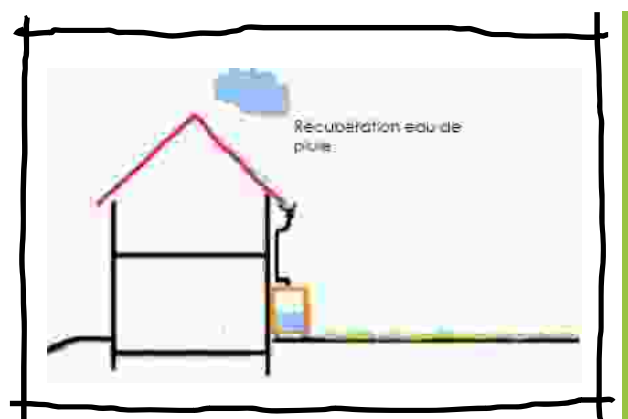
Etat des lieux A éviter A rechercher



- Respecter un minimum de 10 % de perméabilité des sols et 10 % de plantations en pleine terre pour favoriser l'infiltration naturelle : développer des puits secs dans les jardins, des noues paysagères sur voirie, des espaces plantés à l'échelle d'une opération.



- Favoriser la rétention et la récupération d'eau de pluie à la parcelle.



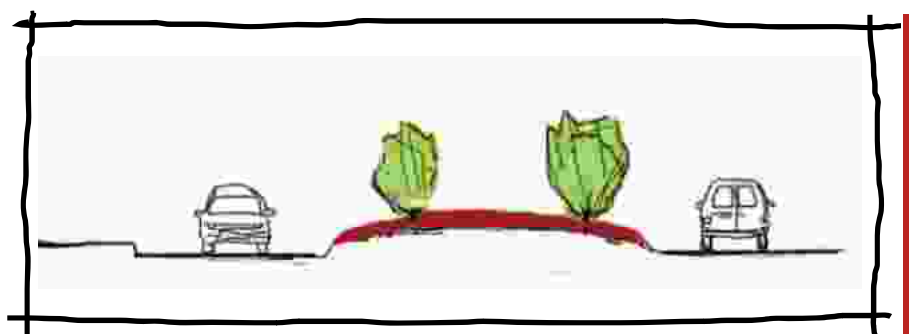
Renvois utiles

- . PADD du PLU.
- . Article 13 du règlement du PLU.
- . Annexes sanitaires du PLU
- . Coefficient de pleine terre de 20 à 70% dans les zones AU du PLU.

Limitier l'imperméabilisation des sols (suite)

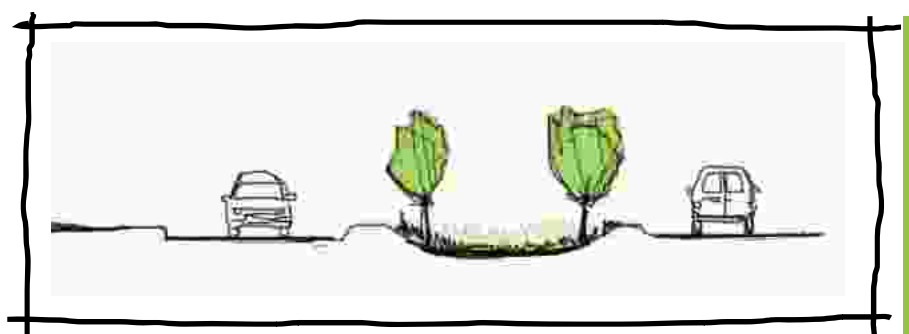
Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher

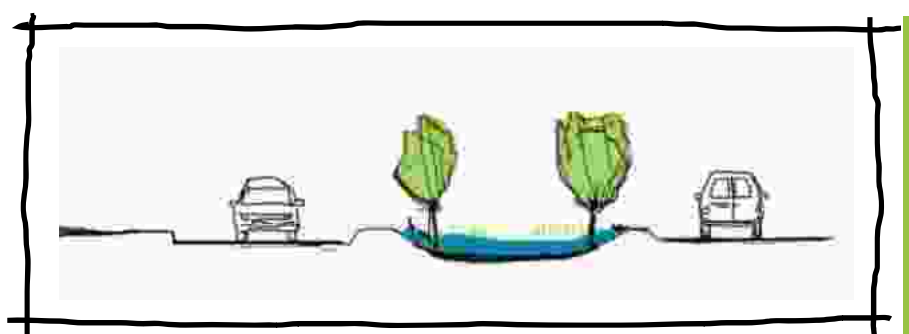


- Surcreuser les espaces verts d'accompagnement pour qu'ils retiennent les eaux de pluie et favoriser les noues paysagères.

Par temps sec :



Par temps de pluie :



Renvois utiles

- . PADD du PLU.
- . Article 13 du règlement du PLU.

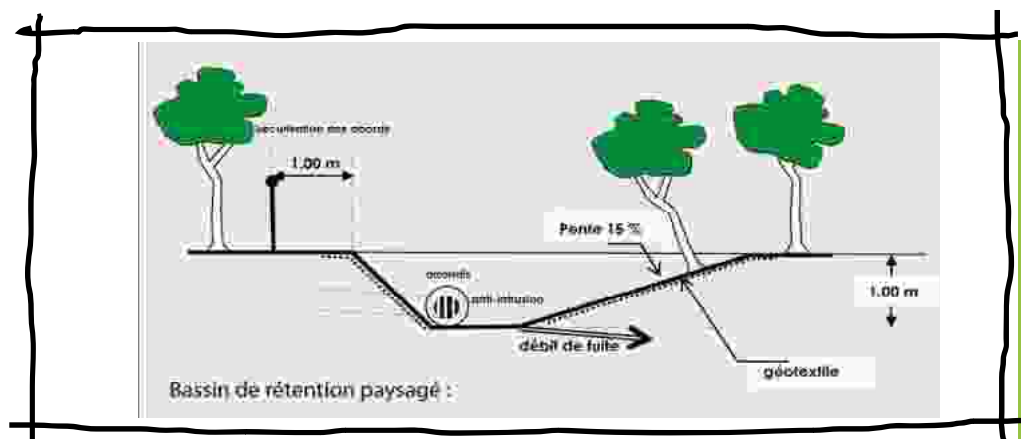
. Coefficient de pleine terre de 20 à 70% dans les zones AU du PLU.

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- Mutualiser la rétention hydraulique avec des équipements publics de stationnement (chaussées réservoirs), et de loisirs (espaces pour multisports, parcours sports de roulettes, ...).



- Mutualiser la rétention et les espaces verts à condition que ces derniers soient utilisables en tant qu'espaces d'agrément : création de circulations, mise en place d'agrès et de mobilier, plantations d'arbres d'ombrage, revêtements de sols adaptés ; et pentes inférieures à 15%, profondeur maximale de 1m.



Renvois utiles

- . PADD du PLU.
- . Article 13 du règlement du PLU.

- . Coefficient de pleine terre de 20 à 70% dans les zones AU du PLU.
- . Liste mobilier DCV.

Principes à promouvoir

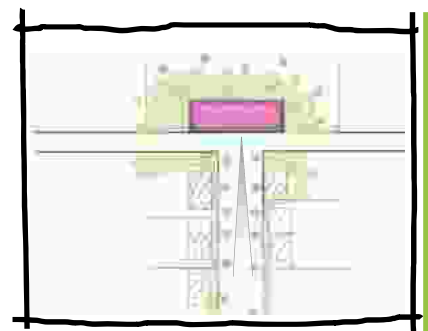
Etat des lieux A éviter A rechercher



- Renforcer les perspectives vers les éléments naturels remarquables du grand paysage, et préserver les éléments patrimoniaux naturels (arbres remarquables).



Elément remarquable du paysage

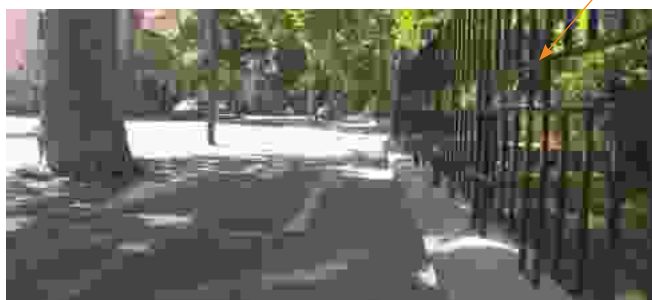


- Favoriser la visibilité sur les espaces remarquables depuis le réseau de desserte public.

Patrimoine historique = point d'appel paysager



Clôtures ajourées



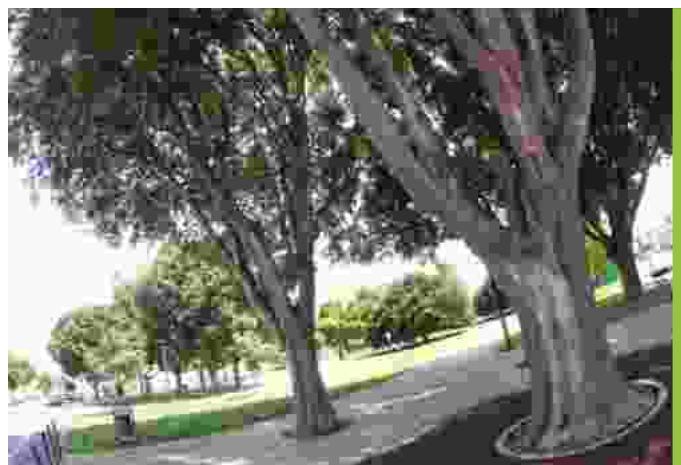
Renvois utiles

- . Rapport de présentation du PLU.
- . Brochure « Jardins secs »

. Article 13 du PLU.

Principes à promouvoir

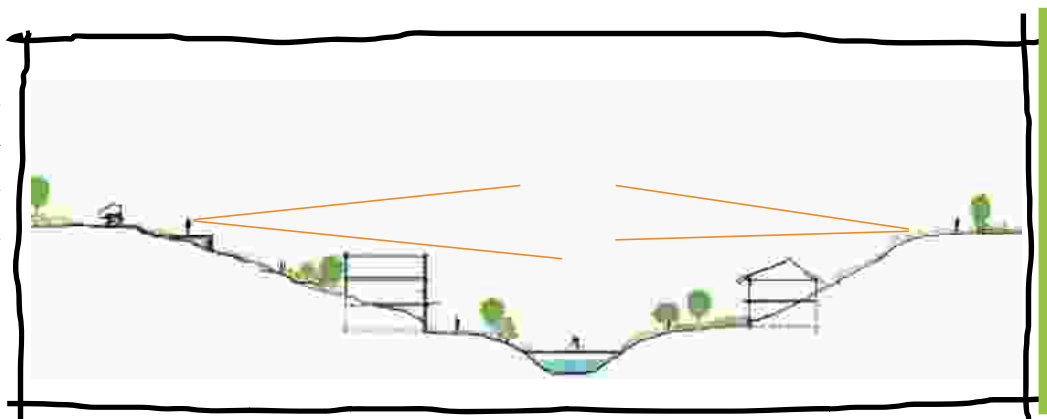
Etat des lieux A éviter A rechercher



- Respecter la biodiversité et économiser les ressources en eau en utilisant des essences adaptées au climat.



- Mettre en valeur les proéminences topographiques : les laisser libres de toutes constructions.



Renvois utiles

- . Rapport de présentation du PLU.
- . Brochure « Jardins secs »

. Article 13 du PLU.

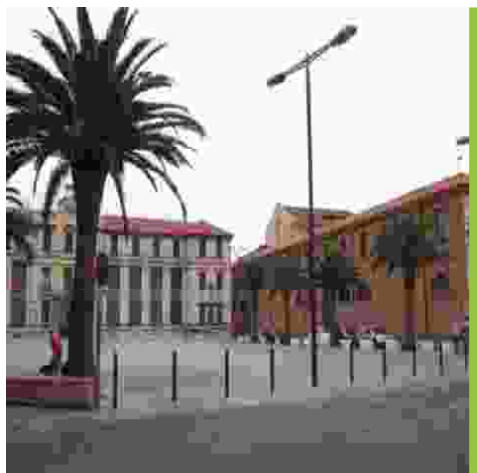
Révéler et préserver le patrimoine paysager (suite)

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- utiliser des matériaux et couleurs de matériaux qui se retrouvent à l'état naturel dans l'environnement des sites.



- Limiter à deux couleurs maximum le traitement d'une façade.



Echantillons matériaux de construction

Renvois utiles

- . Rapport de présentation du PLU.
- . Fiches Patrimoine du PLU.

- . OPAH
- . Secteur Sauvegardé

- . Article 11 du PLU.

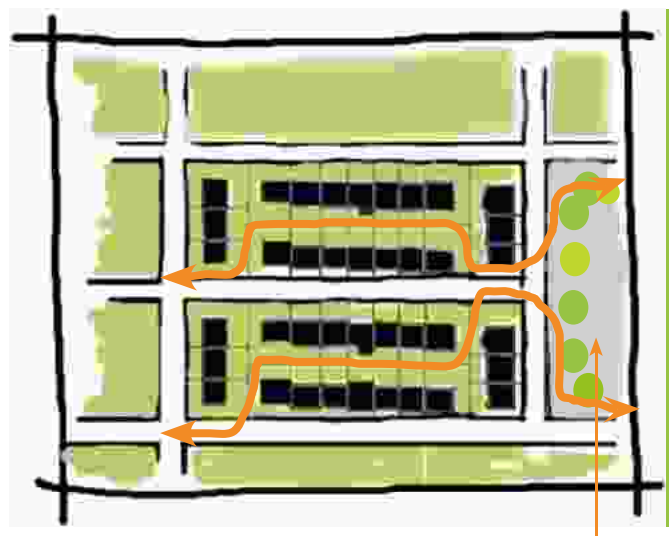
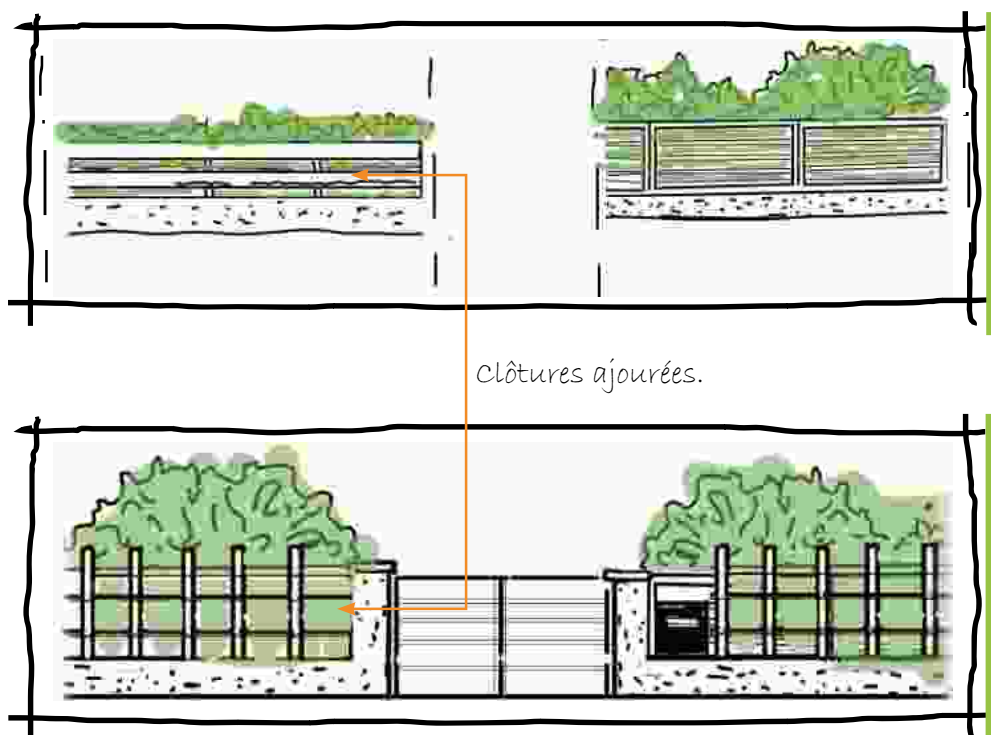
Révéler et préserver le patrimoine paysager (suite)

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- Faciliter la colonisation naturelle de la flore et de la faune : concentration de jardins, clôtures ajourées, ...



Espace public en lien avec la trame verte composée des jardins privés.

Renvois utiles

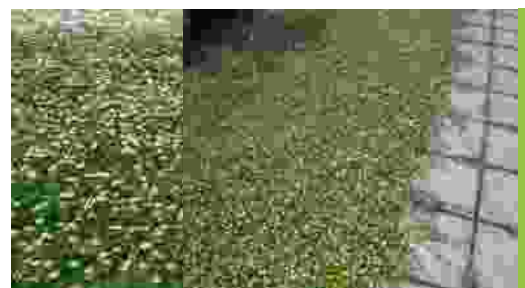
- . Rapport de présentation du PLU.
- . Orientation d'aménagement et Programmation Trame Verte et Bleue

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- Planter des prairies méditerranéennes ou des gazons alternatifs tel que le Llípia, en lieu et place des pelouses.

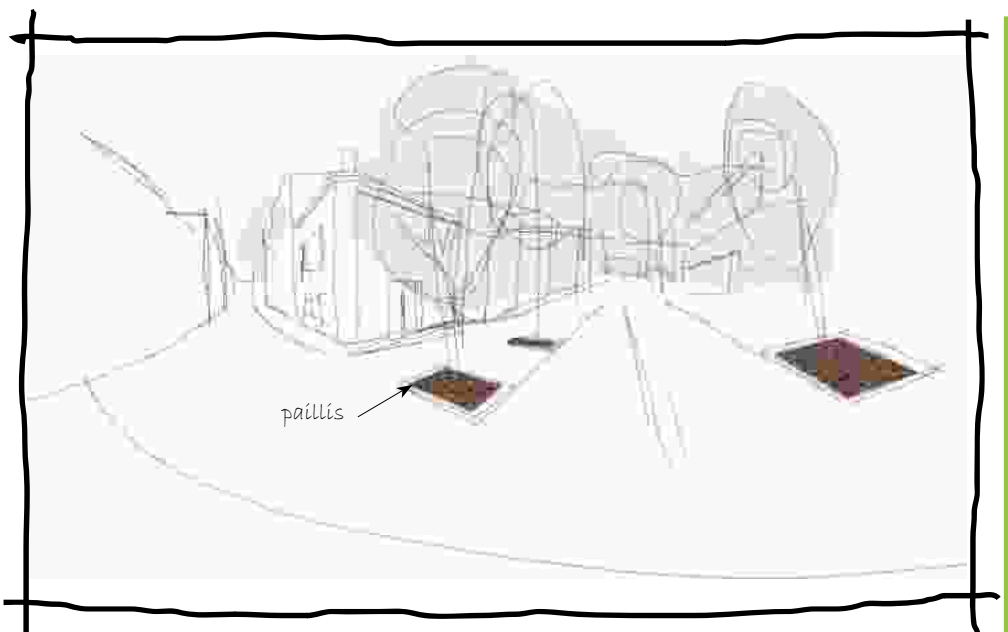


- Equiper systématiquement les espaces verts de gouttes à gouttes, de systèmes de contrôle de l'arrosage.



- Éviter les espèces allergisantes et envahissantes pour préserver la biodiversité.

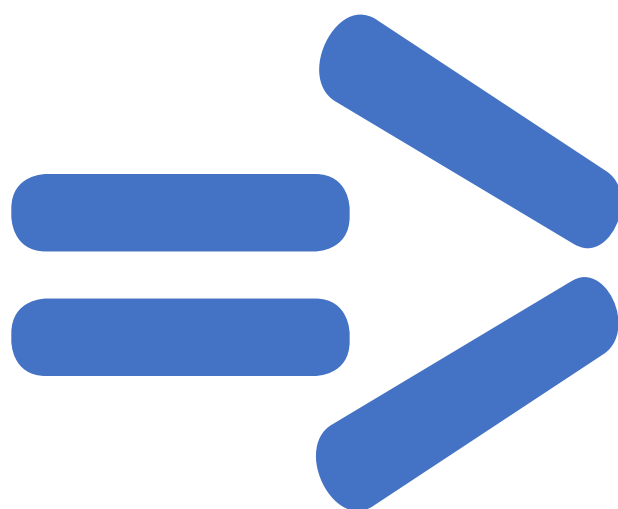
- Planter systématiquement sur paillis pour limiter le désherbage et économiser l'eau (pour rappel l'utilisation des produits phytosanitaires et désherbants sont proscrits sur les espaces verts publics).



Renvois utiles

- . Rapport de présentation du PLU.
- . Plaque « Jardins secs » site internet Ville de Perpignan.

. Article 13 du PLU.



Connecter la ville

« Connecter la ville » articule les deux premières thématiques et définit les liaisons, tant urbaines et paysagères que fonctionnelles, rendant une ville praticable de manière durable.

Pratiquer la ville, c'est avant tout s'y déplacer, en participant à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, et en privilégiant le plus possible le confort du piéton.

Un autre principe fondamental de la mobilité durable réside dans la garantie des continuités facilitées par des aménagements de qualité, répondant à la diversité des besoins, et anticipant l'évolutivité possible de l'espace.

Enfin, « connecter la ville », c'est viser l'efficacité et l'optimisation des réseaux urbains et tendre vers la smart city.

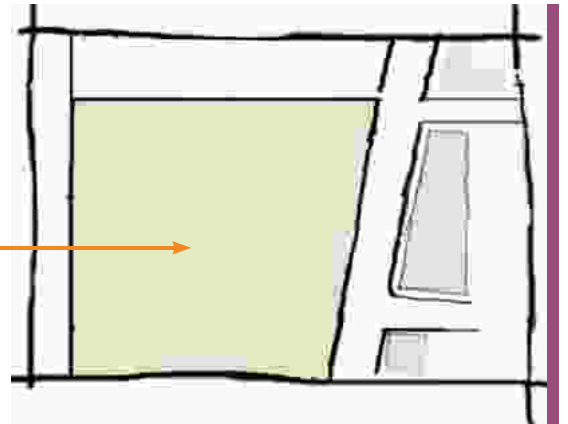


Principes à promouvoir

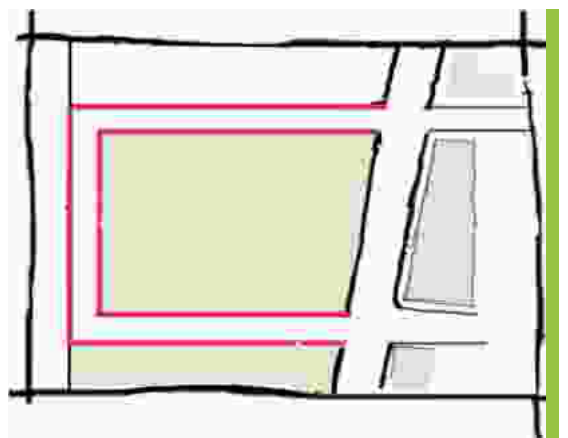
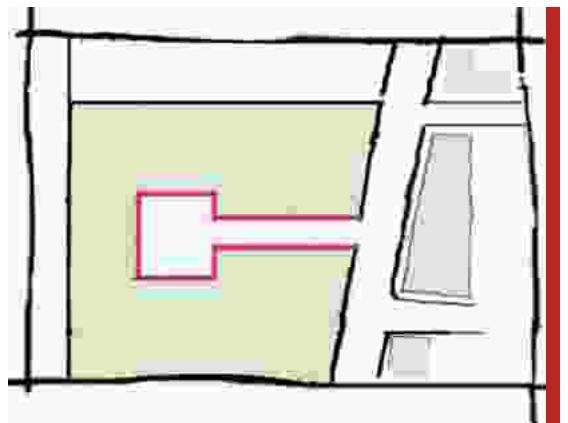
Etat des lieux A éviter A rechercher



Terrain à aménager



- Marquer les limites urbaines par le réseau de voirie (pas seulement des connexions piétonnes) pour anticiper le développement urbain futur, la desserte en transport en commun et valoriser le paysage existant.

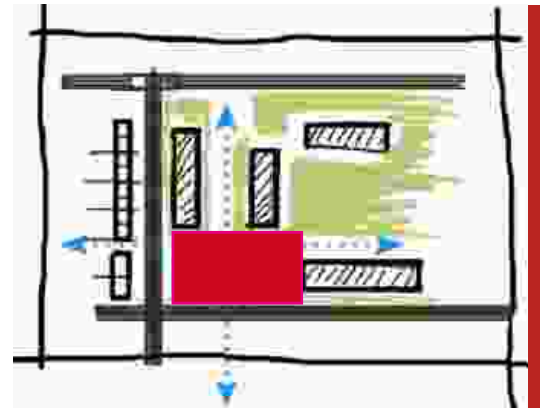
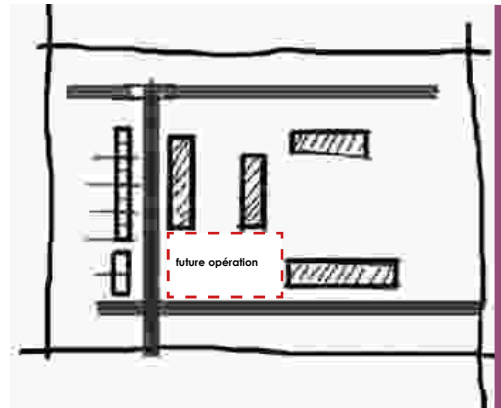


Renvois utiles

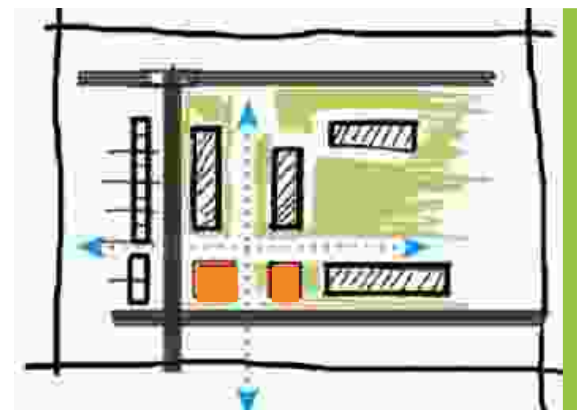
- . Etude de densification du PLU (hauteurs sur les boulevards).
- . Fiche « prendre en compte les sites et leur environnement ».

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



Rupture de gabarit et de liaison



Continuité viaire et urbaine

- Intégrer les opérations en continuité de l'existant en termes de gabarit, hauteurs, et volumes.



Renvois utiles

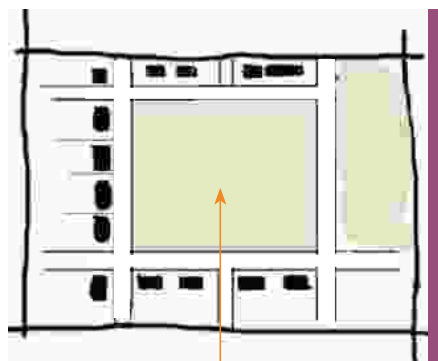
- . Etude de densification du PLU (hauteurs sur les boulevards.
- . Fiche « prendre en compte les sites et leur environnement ».

Principes à promouvoir

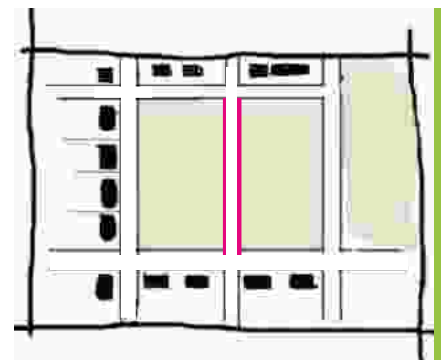
Etat des lieux A éviter A rechercher



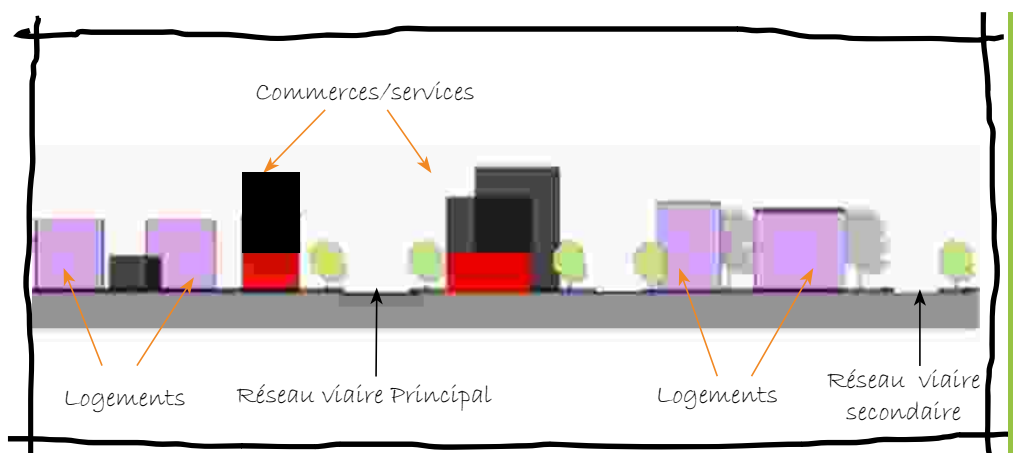
- Assurer un maillage du futur quartier et prolonger les axes en fonction de leur statut.



Parcelle à aménager



- Hiérarchiser les densités et hauteurs de bâtiments par rapport à la hiérarchisation des axes de desserte.



Renvois utiles

. Etude de densification du PLU (hauteurs sur les boulevards.
. Fiche « Diversifier la ville ».

. Plan de Déplacements Urbains.

Développer le stationnement respectueux de l'environnement

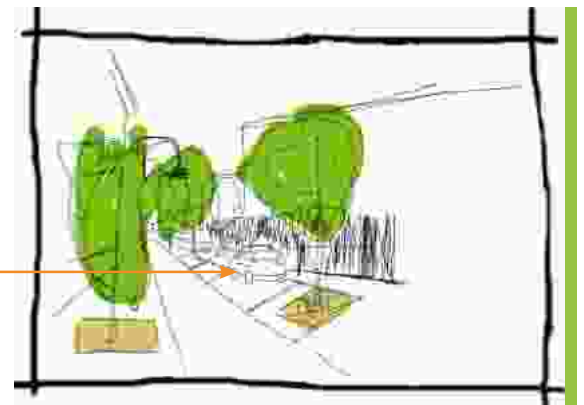
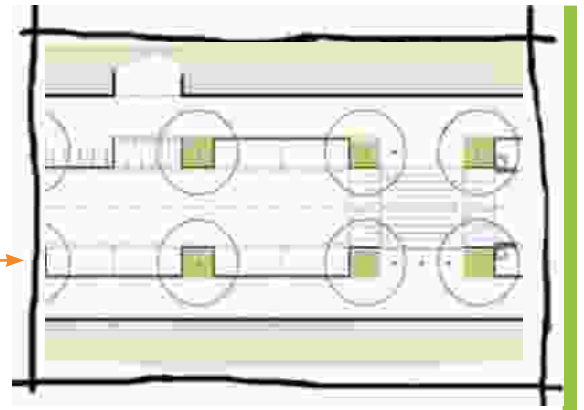
Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



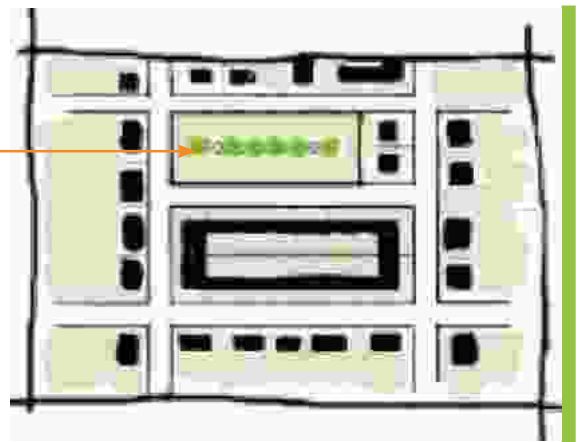
- Développer le stationnement longitudinal, alternant éclairage et plantations (charte des Espaces Publics).

Espaces de stationnement longitudinal.



- A défaut de stationnement longitudinal, et en particulier aux abords des immeubles collectifs : développer des poches ponctuelles de stationnement, pouvant muter ultérieurement.

Poche ponctuelle pouvant muter ultérieurement.



Renvois utiles

- . Charte des Espaces Publics.
- . Article 12 du règlement du PLU.

. Plan de déplacements urbains.

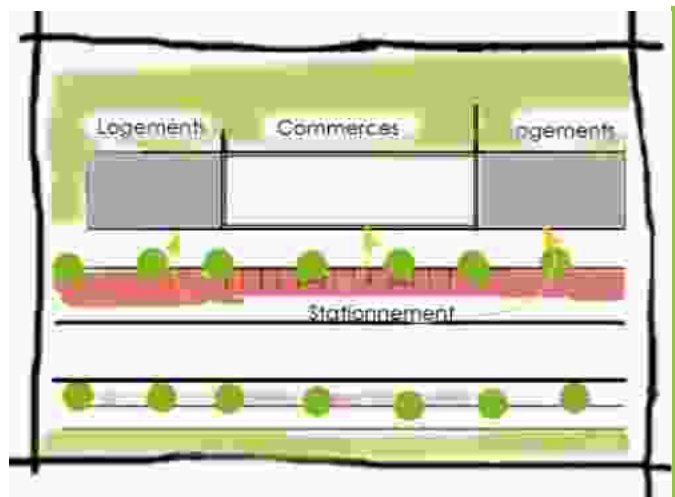
Développer le stationnement respectueux de l'environnement (suite)

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- Mutualiser le stationnement : le localiser de manière à ce qu'il réponde à différents usages (commerces, services, logements,...) sur espace public.



- Permettre l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides par l'équipement en câblage.



Renvois utiles

- . Contrat Local de santé.
- . Schéma cyclable de la Ville.

- . Plan de déplacements urbains.
- . Charte des Espaces Publics.
- . Charte communautaire des Aménagements de voirie.

Développer le stationnement respectueux de l'environnement (suite)

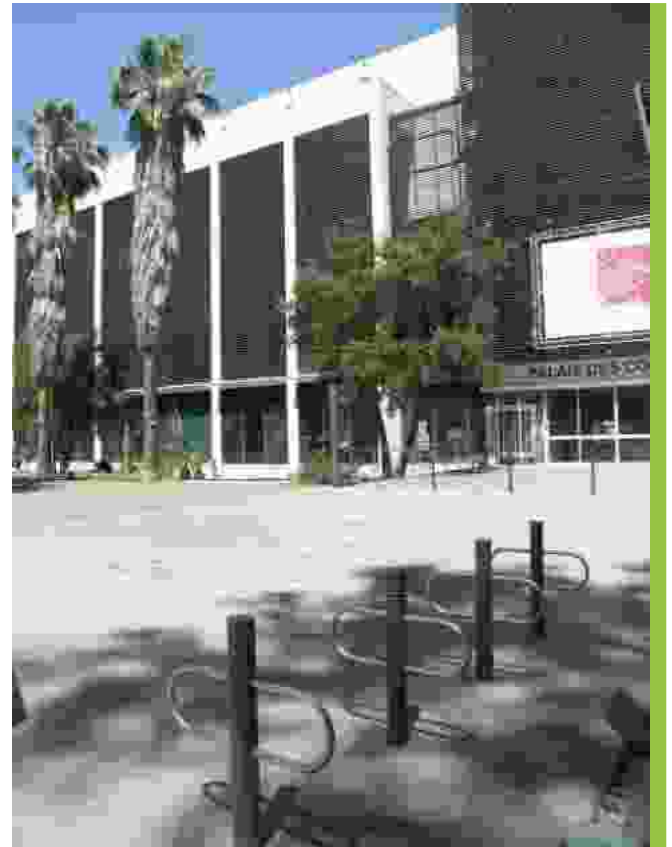
Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- Réaliser des parcs de stationnements publics à vélos suffisants, à moins de 150 m de l'entrée de chaque équipement public, ou habitations, et les placer en fonction du dispositif de vidéosurveillance installé.

Les couvrir (pouvant être intégré à de la construction), et les sécuriser (dispositifs scellés permettant de les attacher).



Renvois utiles

- . Charte des Espaces Publics.
- . Article 12 du règlement du PLU.

- . Plan de déplacements urbains.
- . Schéma cyclable de la ville.

Renforcer l'efficacité de tous les déplacements

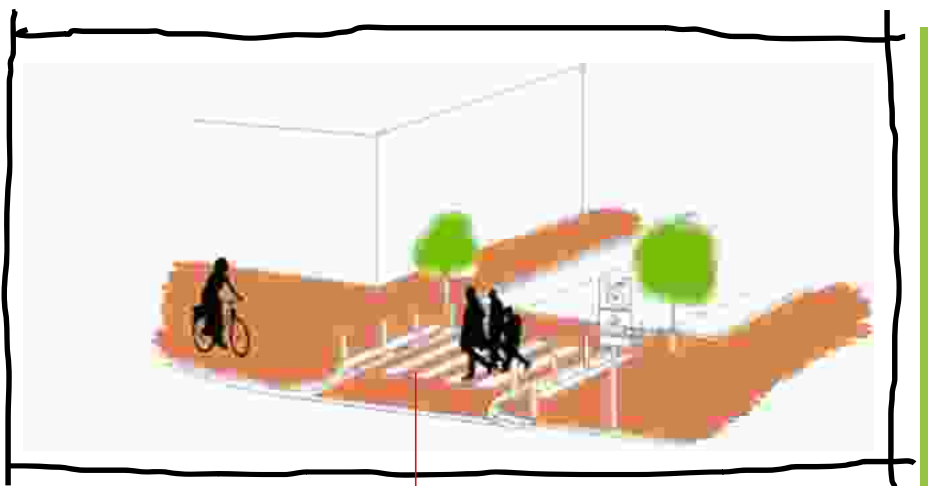
Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher

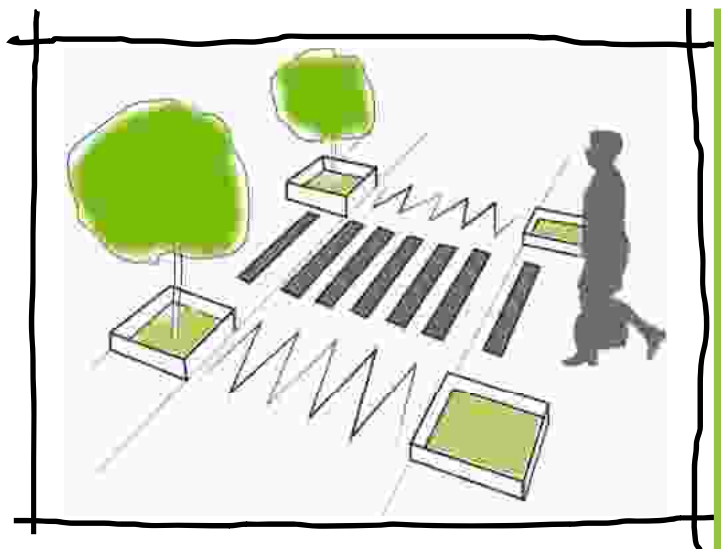


- Faire ralentir la vitesse automobile et sécuriser les cheminements piétons aux carrefours.

Réduire le bruit en favorisant une conduite apaisée.



Continuité de matériaux pour les piétons et cycles: entre trottoirs et passages piétons



Renvois utiles

. Contrat Local de santé.

. Schéma cyclable de la Ville.

. Charte des Espaces Publics.

. Charte communautaire des Aménagements de voirie.

Renforcer l'efficacité de tous les déplacements (suite)

Principes à promouvoir

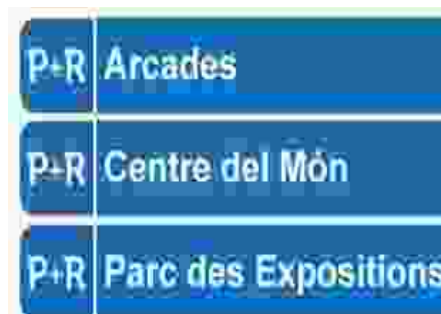
Etat des lieux A éviter A rechercher



- Partager le réseau viaire à tous les modes de déplacements : piétons (dont PMR), transports collectifs, cycles, véhicules motorisés.



- Favoriser l'intermodalité (parking-relais...)



Renvois utiles

- . Contrat Local de santé.
- . Schéma cyclable de la Ville.

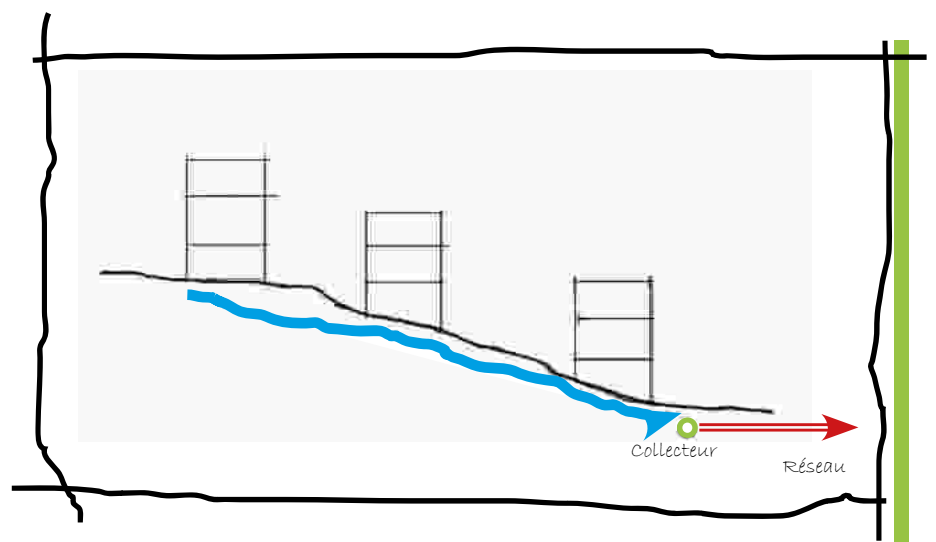
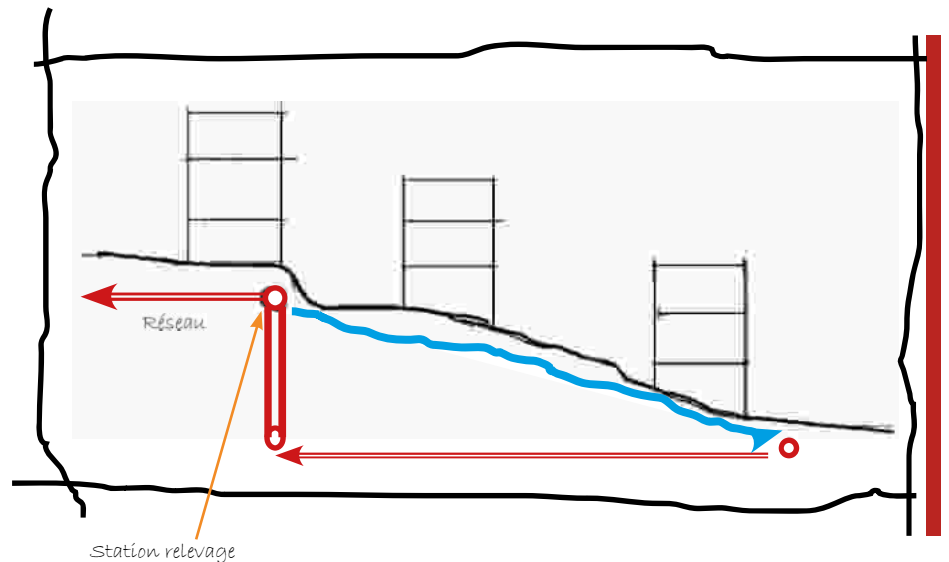
. Charte des Espaces Publics.

Principes à promouvoir

Etat des lieux A éviter A rechercher



- Organiser les espaces extérieurs de façon à diminuer les longueurs de réseaux, et limiter les dispositions qui génèrent des coûts supplémentaires en exploitation (cote d'implantation des bâtiments permettant l'écoulement gravitaire).



Principes à promouvoir

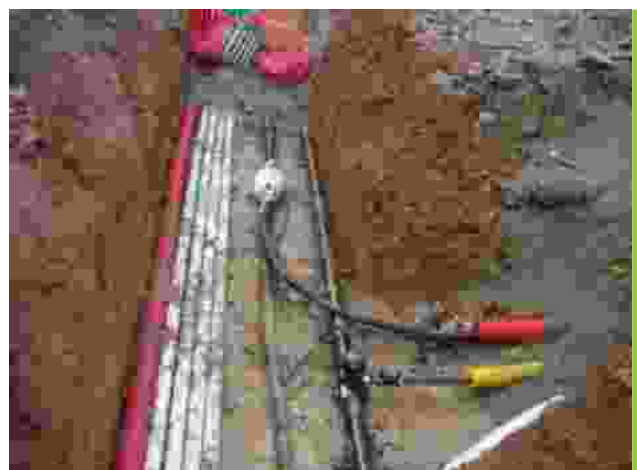
Etat des lieux A éviter A rechercher



- Desservir les opérations d'aménagement avec les réseaux suffisants: ERDF, AEP, et EU ; et anticiper la gestion des Eaux Pluviales, et la desserte en gaz, fibre optique et téléphonie.



- Prévoir sous tous nouveaux travaux de voirie, la mise en place de doubles fourreaux pour le réseau privé de la ville.



Renvois utiles

. Charte Lumière (site de la ville de Perpignan).

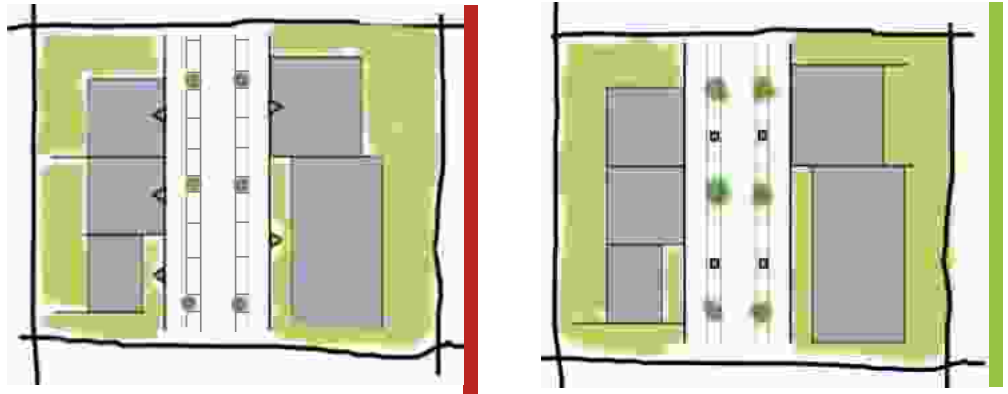
Garantir l'efficacité de tous les réseaux (suite)

Principes à promouvoir

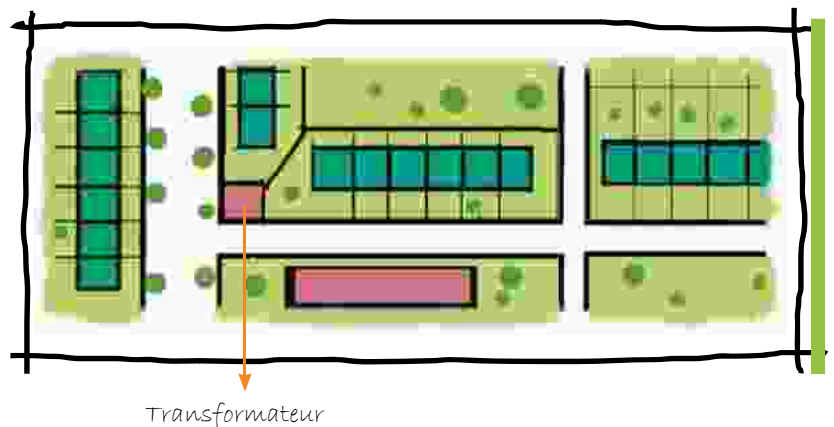
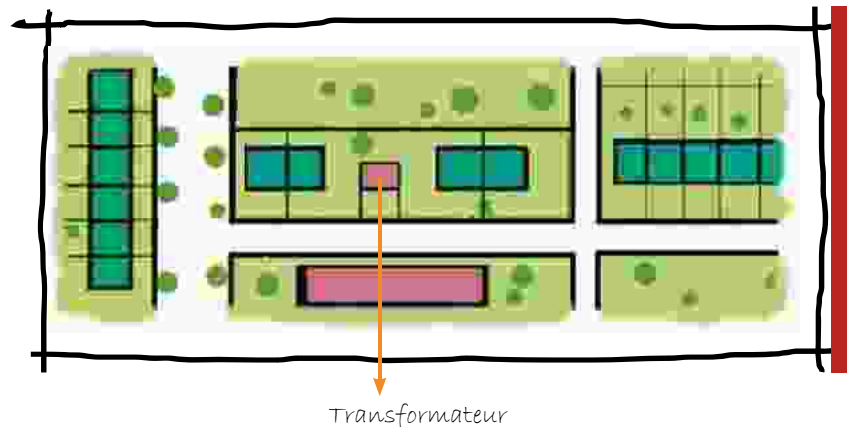
Etat des lieux A éviter A rechercher



- Renforcer la qualité et la durabilité de l'éclairage public : localiser sur voie publique, sans encoche dans les propriétés privées ; mais encoche possible sur stationnement.



- Localiser les transformateurs EDF accessibles depuis le réseau viaire.



Glossaire

Diversité : état qui indique une pluralité.

Domanialité : propriété en ce qu'elle relève du domaine public ou privé.

Espace libre : définition PLU.

Habitat semi-collectif : groupement de logements superposés proches de l'habitat individuel avec accès individualisé et espaces extérieurs privatifs.

Ilot : Un **îlot urbain**, aussi appelé **pâté de maisons**, est un ensemble de parcelles, bâties ou non, constituant une unité élémentaire de l'espace urbain, séparé des autres par des rues ou avenues en réseau public.

Un îlot de verdure est un espace aménagé avec de la végétation et délimité de la même manière que l'îlot bâti.

Intermodalité : utilisation combinée de plusieurs modes pour un seul trajet.

Puits provençal : ou puits canadien, ou « puits canadien » est constitué d'un conduit horizontal enterré dans lequel circule de l'air capté à l'extérieur par une aspiration alimentée en énergie solaire.

Pont thermique : rupture dans l'enveloppe isolante d'un bâtiment.

Réseau viaire : ensemble des composantes de la voirie destiné aux divers modes de déplacements.

Site propre : espace réservé à un seul mode de déplacement.

Soutenable : qui est supportable. A l'échelle de la ville, qui permet de la vivre d'un point de vue pratique.

Trame Verte et Bleue : réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de l'Etat, des collectivités territoriales.

Typologie : analyse des caractères spécifiques des composants d'un ensemble ou d'un phénomène, afin de les décrire et d'établir une classification (dimensions, fonctions, distributions, systèmes constructif et esthétique).

Urbain : qui appartient à la ville. Qui fait preuve d'urbanité.

Urbanité : ensemble des spécificités de la ville.



Contacts

Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme
11, rue du Castillet
66000 PERPIGNAN
Tel: 04 68 66 30 89



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

- 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 règlementé.

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.

[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 règlementaire 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 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.

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'ostréiculture,
 - 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'ostréiculture.

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 encastés 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		
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
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
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	■	■	■	■	■	■

	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 Local d'Urbanisme Intercommunal
- Déplacements

- 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			
Équipement 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			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Équipement 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 des 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 des 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



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **- Déplacements**

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Littoral

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026



SOMMAIRE

Zone UA	.....	Page 3
Zone UB	.....	Page 15
Zone UC	.....	Page 28
Zone UD	.....	Page 53
Zone UE	.....	Page 63
Zone Uhô	.....	Page 98
Zone UV	.....	Page 106
Zone 1AUH-3	.....	Page 121
Zone 1AUE	.....	Page 131
Zone 1AUep	.....	Page 153
Zone 2AUH	.....	Page 160
Zone 2AUE	.....	Page 166
Zone A	.....	Page 172
Zone N	.....	Page 213



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

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Littoral

Zone UA



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les tissus des 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 UA_p** qui encadre la constructibilité à l'arrière des parcelles au regard de la forme urbaine,
- **Le sous-secteur UA_{2p}** 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 Saint-Laurent-de-la-Salanque concerné par des dispositions particulières concernant l'aspect extérieur des constructions (annexe n°2 du livret 3), dans un objectif de requalification urbaine,
- **Le sous-secteur UA2** qui encadre les places de stationnement liées aux constructions,
- **Le sous-secteur UA3** à Saint-Laurent-de-la-Salanque qui correspond à un périmètre particulier restreignant certaines sous-destinations de constructions,
- **Le sous-secteur UA4** à Le Barcarès qui correspond à un périmètre particulier restreignant certaines sous-destinations de 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, 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 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 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 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 intermédiaires, de proximité ou 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.

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 :

1) Pour l'ensemble de la zone UA :

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.

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.

Constructions		Dans le reste de la zone	Sous-secteur UA3	Sous-secteur UA4
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				

En outre :

Dans le sous-secteur UA4 : Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions d'artisanat et de commerce de détail en habitation sont interdits.

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 A) relatives à l'aménagement et la protection du littoral.

1) Dans la zone UA :

- 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

- Entrepôts :

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

- Exploitation agricole :

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

Toutefois :

- Logement :

Dans les secteurs de taille minimale de logements délimités sur le document graphique du règlement :

- Sur la commune de Canet en Roussillon :

Les programmes de construction de 3 logements et plus doivent comporter au moins 75% de logements ayant une surface habitable (SHAB) égale ou supérieure à 60 m². Cette règle s'appréciera indépendamment d'une part pour le programme de logements sociaux s'il est imposé, d'autre part pour les autres logements.

- Sur la commune de Saint Laurent de la Salanque :

La surface des logements doit être au minimum de 60m², sauf pour les logements locatifs sociaux qui ne sont pas soumis à cette obligation.

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, 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 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) 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 Saint-Nazaire :**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques ou bien à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

b) 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°3 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 paysager, patrimonial identifié sur le document graphique du règlement,
- 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 un prospect de $L \geq H/3$ avec une distance minimale de 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 édifiées à l'alignement actuel ou prévu. Au-delà de cette limite, l'implantation des constructions doit respecter un prospect de $L \geq H/3$, 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 Saint-Nazaire :

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.

b) 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.

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.

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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Non réglementé.

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 :

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

1) Dispositions générales

- Hauteur absolue :

Hauteur maximale des constructions : 12 mètres.

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

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. 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 $H \leq 3/2 L$.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

- Dans le sous-secteur UA4 :

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou le cas échéant des limites de retrait obligatoire.

3) Dans les espaces proches du rivage :

Nonobstant les dispositions du 1) :

Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le document graphique du règlement, les constructions nouvelles ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes environnantes au sein de la zone définie sur le document graphique dans laquelle le projet se situe, y compris celles relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Ces dispositions ne font cependant pas obstacle à une élévation plus importante à condition qu'elle reste ponctuelle à l'échelle du terrain d'assiette d'un projet, et exprime une qualité architecturale et urbaine.

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 :

- 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 caissons de volets roulants en débord de façade sont interdits, ils devront être totalement encastrés et invisibles.
- 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.

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

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.

2) Cas particuliers :

- Dans le sous-secteur UA4 :

Les terrasses accessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites sauf pour les bâtiments publics sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre de ses compétences.

Les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 25 % des surfaces de la totalité des toitures et si elles correspondent au prolongement d'une pièce principale.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur UA4 :

Le long des voies publiques à grande circulation et routes départementales, une hauteur plus importante que 1,30m pourra être autorisée, sans dépasser 1,80m, si la clôture s'inscrit harmonieusement dans le paysage environnant. Pour définir la hauteur supplémentaire autorisée, sera prise en considération la hauteur des clôtures existantes situées de part et d'autre de celle à créer.

2) Sur la commune de Saint-Hippolyte :

La hauteur totale des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne pourra dépasser 1,60 m.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

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 Saint-Nazaire :

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra prévoir deux places de stationnement ou de garage par logement sur le terrain d'assiette du projet.

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 Littoral
Zones UB



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

Les zones **UB** correspondent aux fronts de mer bâtis denses du littoral.

Elle comprend notamment certains sous-secteurs :

- **La zone UB3** correspond au front de mer urbain dense de la commune de Canet-en-Roussillon,
 - o **Sous-secteur UB3hôte**, correspondant à des ilots spécifiques à vocation hôtelière situés en secteur de front de mer,
 - o **Sous-secteur UB3p**, correspondant au périmètre du front de mer bâti dense de Canet-en-Roussillon faisant aussi l'objet d'un classement en élément patrimonial paysager (article L151-19 du Code de l'Urbanisme),
- **La zone UB4** correspondant au front de mer urbain dense de la commune de Le Barcarès.

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

D'une manière générale :

- certaines dispositions du règlement s'appliquent à toutes les zones UB, d'autres dispositions sont propres à une 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 :

- 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,
- 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 :

- la désignation des éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est précisée sur le document graphique du règlement,
- Le front de mer bâti dense de Canet-en-Roussillon classé fait l'objet de dispositions particulières volumétriques et d'implantation définies par le présent règlement visant à protéger ses caractéristiques contribuant à l'identité de ville maritime sur le front de mer, le long de la Promenade de la Côte Vermeille ; ces règles correspondent aux mesures de protection édictées au titre de l'article L151-19 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, 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.
- les emplacements réservés de mixité sociale au sens de l'article L151-41, 4° du Code de l'Urbanisme sont précisés sur le plan de périmètres particuliers du document graphique du règlement,
- les périmètres de hauteur maximale particulière des constructions sont définis sur le document graphique du règlement,

-
- les périmètres d'emprise au sol 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 :

1) Pour l'ensemble des zones UB :

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 et le paragraphe ci-dessous, sont admises dans la zone, qu'elles figurent dans le tableau (■), ou non. Et ce sauf pour le sous-secteur UB3hôte dans lequel seules sont admises les utilisations du sol visées dans ledit tableau.

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

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.

Constructions		Zones		
		UB3		UB4
		Dans le reste de la zone	Sous-secteur UB3hôte	
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	■	■	■
	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 de camping, caravaning, 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				

Dans la zone UB4 : les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions d'artisanat et de commerce de détail en habitation sont interdits.

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 A) relatives à l'aménagement et la protection du littoral.

1) Dans les zones UB3 et UB4 hormis le sous-secteur UB3hô :

- 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.

2) Dans le sous-secteur UB3hô :

- Restauration :

Les constructions de la sous-destination « restauration » ne sont admises que si elles sont liées à l'activité hôtelière.

3) Dans l'ensemble des zones UB :

- 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.

4) En outre, les constructions et autres utilisations sont soumises aux conditions particulières suivantes :

Pour les éléments du patrimoine bâti suivants, à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'identifiés sur le document graphique du règlement :

En plus des dispositions communes :

- la bande littorale du front de mer bâti dense de Canet-en-Roussillon : les constructions devront respecter l'architecture du front de mer bâti tant sur le plan des formes et des volumes qu'en matière d'ouvertures, de matériaux et d'aspect extérieur ; elles doivent respecter l'ordonnancement général de l'îlot,
- La hauteur des constructions est limitée à la hauteur du faîtage existant pour chaque bâtiment identifié,
- Les surélévations seront autorisées dans la limite des hauteurs nouvellement définies,
- Aucune construction nouvelle excédant deux niveaux (rez-de-chaussée + un étage), ne faisant pas suite à une démolition, ne peut être autorisée dans le secteur délimité,
- Les travaux de restauration, réhabilitation, adaptation énergétique ou amélioration de l'habitabilité sont autorisés dès lors qu'ils respectent la volumétrie et l'implantation existantes,
- Les ravalements, remaniements de façades ou réinterprétations architecturales sont possibles à condition de ne pas modifier les volumes et d'intégrer des matériaux et teintes compatibles avec l'environnement balnéaire.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

En outre :

- Sur la commune de Canet en Roussillon :

Dans les périmètres de taille minimale de logements délimités sur le document graphique du règlement :

Les programmes de construction de 3 logements et plus doivent comporter au moins 75% de logements ayant une surface habitable (SHAB) égale ou supérieur à 60 m². Cette règle s'appréciera indépendamment d'une part pour le programme de logements sociaux s'il est imposé, d'autre part pour les autres logements.

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 UB3p :

- Les implantations existantes par rapport aux voies et emprises publiques doivent être respectées.
- Toute reconstruction doit conserver l'alignement sur voie, les retraits et les rythmes des bâtis existants dans le sous-secteur.
- Les vides entre constructions, lorsqu'ils existent, doivent être maintenus et ne peuvent être comblés par des annexes ou extensions.
- Les annexes doivent être implantées en fond de parcelle, d'un seul niveau, et ne pas être visibles depuis le front de mer.

2) Dans le reste de la zone UB3 :

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.

3) Dans la zone UB4 :

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.

4) Dans toutes les zones UB :

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 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) 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) Dans le sous-secteur UB3p :

- Les implantations existantes par rapport aux limites séparatives doivent être respectées.
- Les vides entre constructions, lorsqu'ils existent, doivent être maintenus et ne peuvent être comblés par des annexes ou extensions.
- Les annexes doivent être implantées en fond de parcelle, d'un seul niveau, et ne pas être visibles depuis le front de mer.
- Les extensions latérales et en profondeur seront limitées et devront s'intégrer au bâti existant ; des volumes secondaires de plain-pied ne dépassant pas 20 m² et n'altérant pas la lecture du volume principal pourront être autorisés.

2) Dans le reste de la zone UB3 :

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Dans ce cas, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin, à condition de ne pas présenter une différence de hauteur supérieure à 3,5 mètres.

3) Dans la zone UB4 :

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 au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/3$) 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.

4) Dans toutes les zones UB :

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

Non réglementé.

b) 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.

c) Pour les constructions annexes :

- Sauf pour le sous-secteur UB3p :

- 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.

d) 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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Non réglementé.

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 le sous-secteur UB3p :

- La hauteur des constructions est limitée à 6,50 mètres pour les toits terrasses et à 9 mètres pour les toits en pente.

2) Dans le reste de la zone UB3 :

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

a) Hauteur absolue :

La hauteur maximale absolue des constructions est indiquée sur les périmètres de hauteur 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.

b) 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 $H \leq 3/2 L$.

3) Dans la zone UB4 :

La hauteur maximale absolue des constructions est indiquée sur les périmètres de hauteur définis sur le document graphique du règlement.

4) Dans les espaces proches du rivage :

Nonobstant les dispositions du 1) et du 2) :

Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le document graphique du règlement, les constructions nouvelles ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes environnantes au sein de la zone définie sur le document graphique dans laquelle le projet se situe, y compris celles relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Ces dispositions ne font cependant pas obstacle à une élévation plus importante à condition qu'elle reste ponctuelle à l'échelle du terrain d'assiette d'un projet, et exprime une qualité architecturale et urbaine.

4) Cas particuliers :

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

Non réglementé.

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

Toutefois :

- Dans la zone UB3 :

Sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- les terrasses accessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites,
- les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 25 % des surfaces de la totalité des toitures et si elles correspondent au prolongement d'une pièce principale.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans la zone UB4 :

Le long des routes à grande circulation et routes départementales, une hauteur plus importante que 1,30m peut être autorisée, sans dépasser 1,80m, si la clôture s'inscrit harmonieusement dans le paysage environnant. Pour définir la hauteur supplémentaire autorisée, sera prise en considération la hauteur des clôtures existantes situées de part et d'autre de celle à créer.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

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

Secteur Littoral **Zone UC**



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone **UC** correspond à une urbanisation plus récente et hétérogène avec des collectifs et du pavillonnaire.

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

- **Le sous-secteur UC1** à Saint-Laurent-de-la-Salanque qui correspond à un périmètre particulier restreignant certaines sous-destinations de constructions,
- **Le sous-secteur UC2** à Saint-Laurent-de-la-Salanque confortant la vocation d'équipements publics du site,
- **Le sous-secteur UC3** à Saint-Nazaire autorisant certaines sous-destinations et constructions,
- **Le sous-secteur UC4** à Sainte-Marie-la-Mer restreignant les sous-destinations de constructions.

Cette zone **UC** 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 UC2-Z** : ZAC « Les Alizés » à Canet en Roussillon,
 - **Le sous-secteur UC2-Z1** : qui encadre la constructibilité du bâtiment la Loge de Mer situé dans le périmètre de la ZAC « Port Alizés » à Canet-en-Roussillon,
 - **Le sous-secteur UC2-Z2** : qui encadre la constructibilité des constructions situées le long de l'avenue Jean Moulin, située dans le périmètre de la ZAC « Port Alizés » à Canet-en-Roussillon,
- **Le sous-secteur UC3-Z** : ZAC « Les Régals I » à Canet en Roussillon,
 - **Le sous-secteur UC3-Z1** : secteur destiné à des équipements publics et/ou collectif d'intérêt général,
- **Le sous-secteur UC4-Z** : ZAC « de l'Era » à Saint Nazaire autorisant certaines sous-destinations et constructions avec des règles d'implantation des constructions différentes.

D'une manière générale :

- certaines dispositions du règlement s'appliquent à toute la zone UC, d'autres dispositions sont propres à un sous-secteur,
- 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 périmètres de servitude de mixité sociale imposant un minimum de logements sociaux pour les programmes de logements d'un certain seuil,
- des périmètres de taille minimale de logements,
- 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 classées au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs patrimoniaux à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - le Village des Sables à Torreilles,
 - l'Ilot Muchir à Canet-en-Roussillon,

- les ilots des Canétoises rue Ile de France et rue des Palmiers (début XXème) à Canet-en-Roussillon,
- l'île des Pêcheurs à Le Barcarès,
- 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 :

- la désignation des éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est précisée sur le document graphique du règlement,
- les périmètres de centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier 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,
- les emplacements réservés de mixité sociale au sens de l'article L151-41, 4° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement,
- des périmètres de hauteur maximale particulière des constructions sont délimités sur le document graphique du règlement,
- des périmètres d'emprise au sol maximale particulière des constructions sont délimités 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.

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 de la zone UC:

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. Et ce sauf pour le sous-secteur UChô dans lequel seules sont admises les utilisations du sol visées dans ledit tableau.

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

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.

[illegible]

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux 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 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 A) relatives à l'aménagement et la protection du littoral.

- 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.

En outre :

Dans le sous-secteur UC2-Z : les constructions à usage d'activités commerciales sont admises sous réserve de ne pas dépasser 300m² de surface de vente.

Les commerces sont admis à condition d'être le complément normal du quartier d'habitat.

Dans le sous-secteur UC3-Z : seuls sont admis les commerces à condition qu'ils soient le complément normal du quartier d'habitat.

Dans le sous-secteur UChô : les constructions de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ne sont admises que si elles sont liées à l'activité hôtelière.

- Restauration :

Dans le sous-secteur UChô : les constructions de la sous-destination « restauration » ne sont admises que si elles sont liées à l'activité hôtelière.

- Activités de services avec accueil clientèle :

Dans le sous-secteur UC3-Z : les constructions liées aux activités de services avec accueil d'une clientèle sont admises à condition d'être le complément normal du quartier d'habitat.

- Industrie :

Dans le sous-secteur UC2-Z : les constructions à usage d'activités industrielles ou collectives sont admises seulement si elles sont directement liées au quartier d'habitat (chaufferies collectives...).

- Entrepôts :

Dans l'ensemble de la zone hormis les sous-secteurs UC2, UC2-Z, UC3-Z, UC3-Z1 : les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Exploitation agricole :

Dans les sous-secteurs UC3 et UC4-Z : les modifications et extensions des constructions agricoles sont admises à condition de ne pas créer des nuisances pour le voisinage.

- 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.

5) En outre, les constructions et autres utilisations sont soumises aux conditions particulières suivantes :

Pour les éléments du patrimoine bâti suivants, à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'identifiés sur le document graphique du règlement :

En plus des dispositions communes :

- le Village des Sables à Torreilles : tous travaux ou aménagements susceptibles de dénaturer les lieux sont interdits ; L'implantation des constructions doit respecter l'implantation actuelle,
- l'Ilot Muchir à Canet-en-Roussillon : les constructions devront respecter l'architecture traditionnelle des villas "Muchir" tant sur le plan des formes et des volumes qu'en matière d'ouvertures, de matériaux et d'aspect extérieur ; elles doivent respecter l'ordonnancement général de l'ilot,
- les ilots des Canétoises rue Ile de France et rue des Palmiers (début XXème) à Canet-en-Roussillon : les constructions autorisées devront s'inspirer par leurs formes, leurs volumes et leur architecture des villas environnantes (début XX°) ; elles doivent respecter l'ordonnancement général de l'ilot,
- pour l'île des Pêcheurs à Le Barcarès : aucune création d'emprise au sol n'est autorisée ; les travaux modificatifs de nature à compromettre le caractère des cabanes et de leur environnement sont interdits ;

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

En outre :

a) Dans les périmètres de taille minimale de logement délimités sur le document graphique du règlement :

- Dans le sous-secteur UC2-Z correspondant à la ZAC « Port Alizés » de Canet-en-Roussillon :
 - Les programmes, ou parties de programmes de logements autres que sociaux devront comporter 50% de logements ayant une surface habitable (SHAB) égale ou supérieure à 60 m2 appréciée à l'échelle de la ZAC (les logements en résidence sénior, de tourisme ne rentrent pas dans le calcul de ce pourcentage).

- Sur le reste de la commune de Canet-en-Roussillon :

Les programmes de construction de 3 logements et plus doivent comporter au moins 75% de logements ayant une surface habitable (SHAB) égale ou supérieur à 60 m². Cette règle s'appréciera indépendamment d'une part pour le programme de logements sociaux s'il est imposé, d'autre part pour les autres logements.

b) Pourcentage de logements sociaux :

- Sur la commune de Le Barcarès :

Les programmes d'habitations dès 1000m² de surface de plancher, doivent comporter une proportion de 30% de logements sociaux.

- Sur la commune de Torreilles :

Les programmes d'habitations dès 1000m² de surface de plancher, doivent comporter une proportion de 20% de logements sociaux.

- Sur la commune de Saint-Nazaire :

Les programmes d'habitations dès 1000m² de surface de plancher, doivent comporter une proportion de 20% de logements sociaux.

- Sur la commune de Saint-Hippolyte :

Les programmes d'habitations dès 1000m² de surface de plancher, doivent comporter une proportion de 20% de logements sociaux.

- Sur la commune de Canet-en-Roussillon :

- Dans le sous-secteur UC2-Z correspondant à la ZAC « Port Alizés » :
 - L'opération devra prévoir un quota minimal de logements sociaux de 35% du nombre total de logements. Ce quota devra être composé d'un minimum de 30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS de type PLAI, PLUS, PLS ou tout autre dispositif s'y substituant) et le solde pourra être composé de logements en Accession Sociale (de type PSLA ou tout dispositif s'y substituant).
- Dans le sous-secteur UC3-Z correspondant à la ZAC « Les Régals I » :
 - L'opération devra prévoir un quota minimal de logements sociaux de 35% du nombre total de logements. Ce quota devra être composé d'un minimum de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS de type PLAI, PLUS, PLS ou tout autre dispositif s'y substituant) et le solde pourra être composé de logements en Accession Sociale (de type PSLA ou tout dispositif s'y substituant).

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 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 le sous-secteur UC2-Z :

- Dans ce sous- secteur les constructions peuvent s’implanter en limite d’emprise publique ou observer un recul de 2,00 mètres minimum par rapport aux emprises publiques, dans le respect du plan d’aménagement d’ensemble de la ZAC et du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP).

- L’implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, des piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres (simple déclaration préalable), n’est pas réglementée sauf le long de la RD 617 où un retrait de 35 mètres minimum par rapport à l’axe de la chaussée sera respectée.

- Les piscines, dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 mètres (permis de construire), sont admises à condition d’être implantés à 5 mètres minimum par rapport voies et à 35 m minimum de l’axe de la RD 617.

b) Dans le sous-secteur UC2-Z2 :

- Les constructions et installations doivent être édifiées 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 :
 - 60 mètres de l’avenue Jean Moulin pour les constructions à usage d’habitations,
 - 5 mètres de l’alignement des autres voies.
- Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites :
 - pour les constructions ou installations liées aux réseaux d’intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics,
 - le long des voies intérieures, des opérations d’aménagement d’ensemble, afin d’améliorer l’intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale,
 - ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

c) Dans le sous-secteur UC3-Z :

- De façon générale, les constructions peuvent être implantées soit à l’alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou créées, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres :
 - dans le cas d’une implantation à l’alignement des voies et emprises publiques, les balcons, loggias, débords de toitures et éléments de modénature architecturale en surplomb des voies, des emprises publiques devront respecter « l’arrêté du Maire relatif aux dimensions maximales des saillies autorisées sur le domaine communal » en vigueur,
 - dans le cas d’une implantation en recul par rapport aux emprises publiques ou voies publiques ou privées existantes, modifiées ou créées, ce recul pourra être réduit à 3 mètres. Les débords de toitures (interdits sur les murs pignons mitoyens), balcons, loggias et éléments de modénature architecturale pourront dépasser de la limite constructible de 0,40 mètre minimum dans la limite de 0,80 mètre maximum,
 - des dispositions différentes pourront être prises pour les équipements publics, les logements sociaux et les constructions d’intérêt général (EPHAD...).
- Dans tous les cas, les constructions à usage d’habitation devront respecter un recul de 60 mètres par rapport à l’axe de la RD 617.
- L’implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, des piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m (simple déclaration préalable), n’est pas réglementée sauf le long de la RD 617 où un retrait de 35 m minimum par rapport à l’axe de la chaussée sera respecté,

- Les piscines, dont la couverture fixe ou mobile à une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 m (Permis de Construire), sont admises à condition d'être implantés à 1 mètre minimum par rapport aux voies et à 35 m minimum de l'axe de la RD 617. Cette distance est comptée de la limite sur emprise publique au bord du bassin.

d) Dans l'ensemble de la zone :

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) 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 UC2-Z :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou observer un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 10 m² maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur au faîtage et en limite séparative,
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres (simple déclaration préalable), sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives,
- Les piscines, dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 mètre (permis de construire), sont admises à condition d'être implantées à 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Pour les hôtels et les résidences de tourisme, une distance de 1 mètre pourra être admise sur 1 ou 2 cotés, dans le cadre d'une réhabilitation et si au moins une longueur et une largeur sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

b) Dans le sous-secteur UC3-Z :

- 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. Les débords de toiture (interdits sur les murs pignons), balcons, loggias et éléments de modénature architecturale pourront dépasser de la limite constructible de 0,40 m minimum dans la limite de 0,80 mètre maximum.
- Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 10 m² maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et de ne pas dépasser, dans le cas de toiture en tuile, 3,5 m de hauteur au faîtage, ou, dans le cas de toiture-terrasse, 2,5 m de hauteur hors tout,
- Les piscines, quel que soit le type, sont admises à condition d'être implantés à 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives. Cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin,
- Des dispositions différentes pourront être prises pour les équipements publics, les logements sociaux et les constructions d'intérêt général (EPHAD...)

c) Dans le sous-secteur UC4-Z :

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.

d) Sur la commune de Saint-Nazaire sauf dans le sous-secteur UC4-Z :

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.

e) Sur la commune de Le Barcarès :

Dans le cas d'un terrain présentant une largeur de façade sur la voie ou l'espace public inférieure ou égale à 12m, il est possible d'implanter la construction soit sur les 2 limites séparatives latérales, soit sur une seule limite séparative latérale.

f) 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

D) Emprise au sol

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans l'ensemble de la zone UC :

L'emprise au sol maximale des constructions admises est indiquée sur les périmètres d'emprise définis 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) Pour l'île des Pêcheurs à Le Barcarès :

Le coefficient d'emprise au sol de construction doit être maintenu à l'existant, exception faite pour les pergolas et les abris de jardin.

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 sauf hauteurs maximales particulières des constructions indiquées sur les périmètres définis sur le document graphique du règlement.

Cette hauteur maximale absolue peut être augmentée jusqu'à 20% dans le cas d'un projet participant à la restructuration d'un îlot ou à un réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers.

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 $H \leq L$.

2) Cas particuliers :

a) Dans le sous-secteur UC1 :

La hauteur maximale absolue des constructions est de 9 mètres. Pour les constructions présentant plusieurs unités de logement, la hauteur peut être portée à 12 mètres.

b) Dans le sous-secteur UC2-Z1 :

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à celle de la construction existante.

c) Dans le sous-secteur UC2-Z :

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

d) Dans les sous-secteurs UC3-Z et UC3-Z1 :

Dans le cas de terrains faisant l'objet d'une forte déclivité, la hauteur des constructions est mesurée au niveau du point altimétrique le plus haut par tranche de 30 m maximum de longueur.

e) Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :

La hauteur des constructions annexes et des locaux collectifs de stockage du matériel nécessaire aux jardins partagés ne doit pas dépasser 3.50 mètres.

f) Sur le reste de la commune de Canet-en-Roussillon :

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 mètres pour les toits terrasses et à 9 mètres pour les toits en pente.

3) Dans les espaces proches du rivage :

Nonobstant les dispositions du 1) et du 2) :

Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le document graphique du règlement, les constructions nouvelles ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes environnantes au sein de la zone définie sur le document graphique dans laquelle le projet se situe, y compris celles relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Ces dispositions ne font cependant pas obstacle à une élévation plus importante à condition qu'elle reste ponctuelle à l'échelle du terrain d'assiette d'un projet, et exprime une qualité architecturale et urbaine.

Toutefois, un dépassement de hauteur peut être ponctuellement admis s'il permet la réalisation d'un projet d'intérêt général, respectant le principe d'extension limitée à l'échelle du quartier environnant.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :
 - Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
 - Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
 - L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

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 :

1) Dans le sous-secteur UC2-Z :

Seules les toitures terrasses sont autorisées, excepté dans le sous-secteur UC2-Z1.

2) Dans le sous-secteur UC3-Z :**a) Les toitures seront réalisées :**

- En tuile canal ou en tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte rouge. Les tuiles canal flammées sont interdites. Elles devront suivre l'inclinaison des pentes traditionnelles, entre 30 et 33%,

- en terrasses accessibles ou non. Elles seront de teintes noires ou grises. Elles pourront également être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les revêtements aluminisés sont interdits.

b) D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble.

c) L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques seront autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

3) Sur le reste de la commune de Canet-en-Roussillon :

Sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- les terrasses accessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites,
- les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 25 % des surfaces de la totalité des toitures et si elles correspondent au prolongement d'une pièce principale.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

Toutefois :

1) Dans le sous-secteur UC2-Z :

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 maçonneries de type suivant sont autorisées : pierres naturelles, cayroux, claustras en terre cuite ou similaire, briques ou agglos avec enduits et peinture.
- c) Les matériaux de type grillage à maille non soudée, matériaux plastiques type coupe-vents, canisses, tôles ondulées sont interdits.
- d) Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.
- e) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

2) Dans le sous-secteur UC3-Z :

- a) Les clôtures sur voies et emprises publiques, ainsi qu'en retour des places de stationnement individuel auront une hauteur maximum de 1,60 mètre. Elles pourront être constituées d'un grillage rigide à maille rectangulaire ou de grilles à barreaudage vertical de couleur foncée (blanc/ vert interdits). Elles pourront également être constituées d'un mur plein enduit obligatoirement.
- b) Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide à maille rectangulaire de couleur foncée (blanc / vert interdits),
- c) En zone inondable, sur emprises publiques et en limites séparatives, les clôtures devront présenter une perméabilité de 80%. En ce sens, elles seront réalisées en grillage rigide à maille rectangulaire. Elles devront être doublées d'une haie arbustive,
- d) Les matériaux de type grillage à maille non soudée, matériaux plastiques type coupe-vent, canisses, tôles ondulées sont interdits,
- e) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

3) Sur le reste de la commune de Canet-en-Roussillon :

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

4) Sur la commune de Le Barcarès :

Le long des voies publiques à grande circulation et routes départementales, une hauteur plus importante que 1,30m pourra être autorisée, sans dépasser 1,80m, si la clôture s'inscrit harmonieusement dans le paysage environnant. Pour définir la hauteur supplémentaire autorisée, sera prise en considération la hauteur des clôtures existantes situées de part et d'autre de celle à créer.

5) Sur la commune de Saint-Hippolyte :

La hauteur totale des clôtures donnant sur voies et emprises publiques ne pourra dépasser 1,60 m.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

Toutefois :

1) Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :**a) Ouvrages en saillies :**

- Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral,
 - Les souches de cheminée doivent être traitées simplement en excluant les tuyaux métalliques ou fibrociment apparents,
 - Les balcons, loggias, débords de toitures et éléments de modénature architecturale en surplomb des voies, des emprises publiques devront respecter « l'arrêté du Maire relatif aux dimensions maximales des saillies autorisées sur le domaine communal » en vigueur.
- Dans le sous-secteur UC2-Z2, uniquement pour les constructions situées le long de l'avenue Jean Moulin, les règles citées au Chapitre II, A), s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies de toiture, les casquettes, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow-windows, sont autorisés dans la limite de 1,50 mètres maximum au-delà de l'emprise constructible et à partir de 4,20 mètres de hauteur, uniquement pour les façades parallèles à l'avenue Jean Moulin.

b) Energie renouvelable :

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux.

c) Enseignes et pré-enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (Loi du 12 Juillet 2010 dite Grenelle II précisée par le décret N°2012-118 du 30 janvier 2012 et du 1er Aout 2012), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

d) Antennes et paraboles :

- Elles sont soumises à une réglementation, 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 ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti,
- 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.

e) Climatiseurs :

- Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades principales 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) Pour l'île des Pêcheurs à Le Barcarès :

- Les pergolas sont autorisées dans la limite d'une seule par habitation.
- Les abris de jardin sont autorisés dans la limite de 5m² d'emprise au sol.

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 UC3-Z :**
 - Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum en répartissant ces arbres au sein de celles-ci,
 - Les parties non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface non construite,
 - Les clôtures perméables devront être doublées d'une haie vive,
 - Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales, notamment dans le cas des clôtures à claire-voie ou située en zone inondable respectant de fait une perméabilité d'au moins 80%,
 - Dans les espaces publics et collectifs, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales, de préférence peu consommatrice en eau et évalué au vu du pouvoir allergène de plantation.

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

Toutefois :

1) Sur la commune de Saint-Nazaire :

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra prévoir deux places de stationnement ou de garage par logement sur le terrain d'assiette du projet.

2) Dans le sous-secteur UC2-Z :

a) Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- La taille minimale d'un emplacement de parking est fixée à 5 X 2,5 mètres sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, tout en restant conformes aux normes en vigueur.
- Pour les projets d'ensemble de box ou de garages, ceux-ci devront disposer d'une dimension intérieure de 5,50 m x 2,80 m minimum pour les constructions neuves.

b) Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitations en habitat collectif :
 - 1,2 place de stationnement par logement (dans le volume bâti ou à l'extérieur).
- Pour les constructions à usage d'habitation en habitat individuel :
 - 1 place de stationnement par logement (dans le volume bâti ou à l'extérieur) quel que soit la surface de la parcelle.
- Des aires de stationnement visiteurs accessibles depuis la voie publique (non clos) à raison d'une place pour 10 logements au minimum (habitat collectif ou individuel). Ces aires de stationnement visiteurs seront réalisées à l'échelle de l'opération d'aménagement.
- Pour les logements locatifs sociaux, il devra être aménagé 0,8 place de stationnement par logement (dans le volume bâti ou à l'extérieur).
- Pour les résidences seniors, 0,8 place de stationnement par logement (dans le volume bâti ou à l'extérieur).
- Pour les entreprises commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau :
 - 1 place de stationnement ou de garage doit être aménagée pour 50 m² de Surface de Plancher à partir de 200m² de Surface de Plancher.
- Pour les hôtels :
 - 2 places de stationnement doivent être aménagées pour 3 chambres.
- Pour les résidences de tourisme, 1 place de stationnement par logement (dans le volume bâti ou à l'extérieur).

- Pour les établissements de santé, résidence d'accueil de personnes âgées : une place de stationnement pour 2 chambres.
La capacité du parc de stationnement doit permettre aux visiteurs de stationner leur véhicule rapidement après l'entrée dans l'établissement où ils souhaitent se rendre. Les places de stationnement adaptées aux handicaps doivent être en nombre suffisant.
- Pour les opérations regroupant des établissements de santé, sociaux et de bureaux, la mutualisation des parkings pourra être prise en compte à raison de 1 place pour 40 m² de surface de plancher au-delà de 50 places.

c) En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- Par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300 mètres maximum.

d) Pour les vélos :

- Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publique, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales dont la surface de plancher excède 200 m².
- Pour les constructions à usage de logements collectifs et de bureaux, il doit être aménagé un parc de stationnement fermé (local, box individuels...) dont la surface et les caractéristiques devront respecter celles définies à l'article R111-14-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

3) Dans le sous-secteur UC3-Z :

a) Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- La taille minimale d'un emplacement de parking est fixé à 5 X 2,50 m minimum. Pour les projets d'ensemble de box ou garages, ceux-ci devront disposer d'une dimension intérieure de 5,50 X 2,80 m.

b) Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation en habitat individuel, au minimum deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation en habitat collectif inférieur à 1000 m² de surface de plancher : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitations en habitat collectif supérieure à 1000 m² de surface de plancher : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum 1,5 place par logement.
- Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme qui sont applicables.

- Pour les entreprises commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau, une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher à partir d'une surface de plancher supérieure à 200 m².
- Pour les hôtels, deux places de stationnement ou de garage pour trois chambres d'hôtel.
- Pour les restaurants et cafés, une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant ou de café.
- Pour les établissements de santé, résidence d'accueil de personnes âgées, une place de stationnement pour trois chambres. La capacité du parc de stationnement doit permettre aux visiteurs de stationner leur véhicule rapidement après l'entrée dans l'établissement où ils souhaitent se rendre. Les places de stationnement adaptées aux handicaps doivent être en nombre suffisant.

c) Pour les vélos :

- Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics et immeubles à usage collectif (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publiques, salle des fêtes, lieux de culte,...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales dont la surface de plancher excède 200 m².
- Pour les constructions à usage de logements collectifs et de bureaux, il doit être aménagé un parc de stationnement fermé (local, box individuels...) dont la surface et les caractéristiques devront respecter celles définies au Code de la Construction et de l'Habitation (articles R 111-14-4 et 5).

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

Toutefois :

1) Dans le sous-secteur UC2-Z :

- 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 ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions 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.
- e) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et les voies cyclables à conserver ou à créer ainsi que sur la RD 617.
- f) Pour les constructions individuelles à usage d'habitat, le nombre d'accès automobile est limité à une unité par voie d'une largeur courante.
- g) Pour les constructions à usage d'habitat collectif, le nombre de porte de garage est limité à une unité tous les 10 mètres au minimum par rue pour les façades implantées à l'alignement de la voie associé si besoin à un accès commun (portail) pour les parkings aériens à raison d'une unité d'une largeur courante par rue.
- h) Dans le cas d'impossibilités techniques, des aménagements aux règles f, g, pourront être acceptés.

2) Dans le sous-secteur UC3-Z :

- 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 ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions 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.
- e) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et les voies cyclables à conserver ou à créer ainsi que sur la RD 617.

f) Pour les constructions collectives ou « semi-individuelles » à usage d'habitation, le nombre de porte de garage est limité à une unité tous les 10 mètres au minimum par rue pour les façades implantées à l'alignement de la voie associée. Le nombre d'accès commun (portail) pour les parkings aériens est limité à deux unités d'une largeur courante par rue.

g) Dans le cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons architecturales et/ou de typologies des constructions, des aménagements aux règles du précédent alinéa f pourront être acceptés.

B) Voirie

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
 - Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
 - La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
 - Les voies structurantes doivent prévoir des aménagements spécifiques pour les modes de déplacements doux.

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

B) Assainissement

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :
 - Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
 - Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).
 - Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les effluents liés à des activités économiques doivent faire l'objet d'un prétraitement.
 - Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :
 - Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
 - Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.
 - Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain. Les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.
 - Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
 - L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée. Une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante. Le niveau des planchers des constructions devra être défini en conséquence.
 - Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

- Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.
- 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.
- Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

D) Réseaux divers

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :
 - Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (électricité, téléphone, télédistribution, fibre optique, vidéosurveillance) ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.
 - Aucun câblage en façade n'est autorisé.

E) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :
 - Un ou plusieurs emplacements à container d'un accès direct sur la rue pourront être exigés. Le ou les emplacements retenus en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devront être clairement précisés dans les demandes d'autorisations d'urbanisme.
 - Le projet de construction pourra être concerné par une collecte d'apport volontaire en ordures ménagères résiduelles et en déchets ménagers recyclables par conteneurs enterrés. Le propriétaire devra prendre l'attache des services intéressés.

F) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



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

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Littoral

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.

Elles comprennent :

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

La zone UD3 rassemble un tissu composé d'un ensemble disparate de constructions à l'écart de l'urbanisation principale.

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,
- les espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 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 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 intermédiaires, de proximité ou de quartier 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,
- des périmètres de hauteur maximale particulière des constructions sont délimités sur le document graphique du règlement,
- des périmètres d'emprise au sol maximale particulière des constructions sont délimités 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, CONTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

1) Pour l'ensemble de la zone UD :

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.

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

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.

Constructions		Zones UD	
Destinations	Sous-destinations	Zone UD1	Zone UD3
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 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 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 A) relatives à l'aménagement et la protection du littoral.

1) Dans la zone UD :

- Commerces et activités de services :

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.

- Entrepôts :

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.

2) Dans la zone UD3 :

- 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.

3) Dans l'ensemble des zones UD :

- 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

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 :

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

Par ailleurs des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°3 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, 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 publics dans la limite de 30 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 :

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 ($L \geq H/2$) 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 30 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) Sur la commune de Saint-Nazaire :

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.

b) Dans l'ensemble de la zone :

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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions admises est indiquée sur les périmètres d'emprise définis 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). 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

1) Dispositions générales

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

a) Hauteur absolue :

Hauteur maximale des constructions : 9 mètres

b) 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 $H \leq L$.

2) Dans les espaces proches du rivage :

Nonobstant les dispositions du 1) :

Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le document graphique du règlement, les constructions nouvelles ne peuvent dépasser la hauteur des constructions au sein de la zone définie sur le document graphique dans laquelle le projet se situe, y compris celles relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ».

3) Cas particuliers :**a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :**

Non réglementé.

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

Toutefois :

- Sur la commune de Saint-Hippolyte :

La hauteur totale des clôtures donnant sur les voies et emprises publiques ne pourra dépasser 1,60 m.

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 Saint-Nazaire :

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra prévoir deux places de stationnement ou de garage par logement sur le terrain d'assiette du projet.

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 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 du 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
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 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.

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 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				

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 échéancier 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'ostréiculture,
- 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'ostréiculture.

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 réglementé, 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 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'entrepôt 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 déréglementés.

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 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...)

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 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.

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		
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
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			

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

ZONE Uhô



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhô

La zone **Uhô** correspond à une zone de campings existants dont les activités sont à conforter.

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

- **Le sous-secteur Uhô1** qui correspond à des espaces de campings en discontinuité de l'agglomération existante au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme, dans les communes soumises à la loi littoral.

La zone **Uhô** est délimitée sur le document graphique du règlement.

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone Uhô, y compris à son sous-secteur, sauf mention propre à ce sous-secteur.

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 emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les espaces boisés classées 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.

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 de la zone Uhô :

Ne sont admis dans la zone Uhô 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, définis au B) ci-dessous.

Toutes autres utilisations des sols ne figurant pas au B) ci-dessous, se trouvent ainsi interdites, sauf cas de reconstruction à l'identique dans les conditions définies par les dispositions communes du règlement écrit.

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 et au vu de la localisation de la zone Uhô, les dispositions particulières suivantes :

- 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.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

1) Dans le sous-secteur Uhô1 :

Le camping, l'installation des caravanes et résidences mobiles de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs.

Par ailleurs, les extensions limitées des constructions et installations existantes, les affouillements, exhaussements, travaux, aménagements des sols ne sont admis que si leur réalisation est liée à l'hébergement touristique et aux activités connexes (restauration, équipements sportifs et de loisirs, artisanat et commerces de détail), et au fonctionnement de l'établissement d'accueil touristique, ainsi qu'à des mesures visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

2) Dans le reste de la zone Uhô :

Le camping, l'installation des caravanes et résidences mobiles de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs.

Par ailleurs, les constructions et installations, les affouillements, exhaussements, travaux, aménagements des sols ne sont admis que si leur réalisation est liée à l'hébergement touristique et aux activités connexes (restauration, équipements sportifs et de loisirs, artisanat et commerces de détail), et au fonctionnement de l'établissement d'accueil touristique, ainsi qu'à des mesures visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

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 :

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.

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 :

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.

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

Non réglementé

D) Emprise au sol

Non réglementé

E) Hauteur

Voir dispositions communes.

En outre :

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.

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 :

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

En outre :

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.

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes.

C) Clôtures

Voir dispositions communes.

Toutefois :

- 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 sont interdits.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 1,80 m.

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 Eau 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 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.	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	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.	

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 Littoral

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 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. 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,
- 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,
- 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.

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 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
- 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 :

1) Pour l'ensemble de la zone 1AUH-3 :

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.

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

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.

Constructions		Zone 1AUH-3
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	
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 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		

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 :

Les dispositions suivantes s'appliquent sans préjudice des règles visées au A) relatives à l'aménagement et la protection du littoral.

- 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 :

L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale :

- de 3 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées,
- sauf dans les espaces proches du rivage délimités sur le document graphique du règlement, dans lesquels cette distance minimale est de 5 mètres.

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.

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.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

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 3,00 mètres.

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,

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

1) Hauteur absolue :

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

2) Dans les espaces proches du rivage :

Outre la hauteur maximale définie au point 1) ci-dessus :

Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le document graphique du règlement, les constructions nouvelles, y compris celles relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics », ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes environnantes.

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

En outre :

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

Toutefois :

Sur la commune de Saint-Nazaire :

Toute nouvelle construction à destination d'habitation individuelle devra prévoir deux places de stationnement non closes et une place dans le volume bâti par logement sur le terrain d'assiette du projet.

Toute nouvelle construction à destination d'habitation collective devra prévoir deux places de stationnement minimum par logement sur la parcelle.

Il devra également être réalisé une place visiteur pour 2 logements créés.

La place visiteur des Logements Locatifs Sociaux se fera sur la parcelle.

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 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 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		

- 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'endigement 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 1AUEz-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 1AUEz-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 1AUEz-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 1AUEz-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 Littoral **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.

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 (■).

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 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		Zone 1AUep
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	■
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 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		

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 :

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

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

Sans objet.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

D) Emprise au sol

Sans objet.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

Hauteur absolue:

Non règlementé.

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

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

Secteur Littoral

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.
- 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

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

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 :
 - o **Sous-secteur A2-1** correspondant au STECAL Domaine Sainte-Barbe à Perpignan.
 - o **Sous-secteur A2-2** correspondant au STECAL lieu-dit « Mas de l'Eula » à Le Soler.
 - o **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 :
 - o **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,
 - o **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,
 - o **Sous-secteur Atvb-3** correspondant au STECAL relatif au projet de « Centre de tir » à Pollestres,
 - o **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 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 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	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 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 caravaning 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 compromette 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, aménagements				

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 porter 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 doivent 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 N11 et N11a** correspondant ensemble au STECAL Ecozonias à Cases-de-Pène, lié au parc animalier,
 - **Sous-secteur N13** 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 NI1	Sous-secteur NI1a	Sous-secteur NI3	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	Industrie						
	Entrepôt						

secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	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 emploi 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 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 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 :
 - o de réaménagement d'infrastructures routières existantes,
 - o ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - o 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,
 - o 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 NIs :

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 N11 :

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



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Plaine

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026



SOMMAIRE

Zone UA	.....	Page 3
Zone UC	.....	Page 13
Zone UD	.....	Page 22
Zones UE	.....	Page 36
Zones UV	.....	Page 71
Zone 1AUH-3	.....	Page 85
Zone 1AUE	.....	Page 95
Zone 1AUep	.....	Page 118
Zone 2AUH	.....	Page 125
Zone 2AUE	.....	Page 131
Zones A	.....	Page 137
Zones N	.....	Page 178



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

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Plaine

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 UA2** qui encadre les places de stationnement liées aux constructions,
- **Le sous-secteur UA2a** sur la commune de Baixas restreignant certaines sous-destinations de constructions et où les places de stationnement liées aux constructions sont règlementées,
- **Le sous-secteur UA3** sur la commune de Cases-de-Pène restreignant certaines sous-destinations de constructions,
- **Le sous-secteur UA4** sur la commune de Baixas restreignant certaines sous-destinations de 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, 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,
- 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 sur le document graphique du règlement,
- les périmètres de centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou 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.

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 et le paragraphe ci-dessous, sont admises dans la zone, qu'elles figurent dans le tableau (■), ou non dans l'ensemble de la zone UA.

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 les sous-secteurs UA2a et UA4	Dans le sous-secteur UA3	Dans le reste de la zone
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 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 les sous-secteurs UA2a et UA4 : Sont interdits, les changements de destination pour le rez-de chaussée des constructions accueillant des commerces et activités de service.

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 commerces de détail :

Dans l'ensemble de la zone UA hormis le sous-secteur UA3 : Voir dispositions communes applicables aux centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier.

- 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

- Cuisine dédiée à la vente en ligne :

Dans les sous-secteurs UA2a et UA4 : Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont admises à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

- Entrepôts :

Dans l'ensemble de la zone UA hormis les sous-secteurs UA2a, UA3 et UA4 : Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Dans l'ensemble de la zone UA : 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 :

1) Dispositions générales :

- a) Les constructions doivent être implantées à 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,
 - 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.
- 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.

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 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.

Toutefois :

c) Dans les sous-secteurs UA2a et UA4 :

- 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 2,50 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1,50 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) 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 paysager, patrimonial identifié sur le document graphique du règlement,
- 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 un prospect de $L \geq H/3$ avec une distance minimale de 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 édifiées 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) 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.

2) Cas particuliers :

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

Non réglementé.

b) 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.

c) En outre, par exception aux dispositions générales :

- 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.

d) 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.

e) Dans les sous-secteurs UA2a et UA4 :

- Limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

- Limites séparatives arrières :

L'implantation des constructions peut être réalisée sur les limites séparatives arrières.

- 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 2,50 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 1,50 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.

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 relatives définies ci-après.

a) Hauteur absolue :

Hauteur maximale des constructions : 12 mètres.

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

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

Non réglementé.

b) 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 le sous-secteur UA3 :

En plus de la hauteur maximale de 12 mètres, les constructions ne doivent pas dépasser le niveau R+1.

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 :

- 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 caissons de volets roulants en débord de façade sont interdits, ils devront être totalement encastrés et invisibles.
- 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.

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur UA3 :

Les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble de la superficie toit.

2) Dans les sous-secteurs UA2a et UA4 :

L'emprise maximale de ces toitures terrasses ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du toit dans la limite de 20m².

3) Dans le reste de la zone :

L'emprise maximale de ces toitures terrasses ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du toit.

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 :

1) Sur la commune de Pézilla-la-Rivière :

- a) Toute construction existante bénéficiant d'un garage devra le conserver.
- b) En cas de changement de destination d'un bâti qui comprend une zone de garage au RDC, il convient de conserver cette zone de stationnement dans le bâti, sauf possibilité de faire la zone de stationnement sur la parcelle à l'extérieur du bâti (sauf impossibilité technique, il convient de prévoir 1 place de stationnement minimum par unité de logement).

2) Sur la commune de Saint-Félicien-d'Avall et dans les sous-secteurs UA2a et UA4 :

Toute construction existante bénéficiant d'un garage devra le conserver.

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 Plaine
Zone UC



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone **UC2** rassemble un tissu bâti hétérogène composé aussi bien de maisons de ville, d'habitat individuel pavillonnaire que de petits collectifs, présente sur les communes de la plaine : Baixas, Cases-de-Pène, Espira-de-l'Agly, Estagel, Pézilla-la-Rivière, Villeneuve-la-Rivière, Ponteilla, Llupia et Saint-Félic-d'Avall.

Cette zone **UC2** comprend elle-même un sous-secteur particulier à savoir :

- **Le sous-secteur UC2A** restreignant certaines sous-destinations de constructions sur la commune de Cases-de-Pène avec un périmètre particulier correspondant au sous-secteur **UC2A1** qui correspond à un secteur de réservé uniquement à l'aménagement de garages,
- **Le sous-secteur UC3** restreignant certaines sous-destinations de constructions sur la commune de Baixas.

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.
- 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.

En outre :

- la désignation des éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est précisée sur le document graphique du règlement,
- les périmètres de centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou 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,
- les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires, délimités sur le plan de périmètres particuliers du document graphique du règlement, dans lesquelles s'appliquent des règles particulières de stationnement de véhicules et de hauteur minimale et d'emprise au sol minimale des constructions,
- des périmètres d'emprise au sol maximale particulière des constructions sont délimités 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 :

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 pour l'ensemble de la zone UC2.

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

Constructions		Zone UC2			
Destinations	Sous-destinations	Dans le reste de la zone	Sous-secteur UC2A	Sous-secteur UC2A1	Sous-secteur UC3
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 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					

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 UC2A1 :

- Logement :

Seules sont admises les constructions constituant une annexe à l'habitation de type garage.

2) Dans la zone UC2 et le sous-secteur UC3 hormis les sous-secteurs UC2A et UC2A1 :

- Artisanat et commerces de détail :

Voir dispositions communes applicables aux centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier.

3) Dans la zone UC2 hormis les sous-secteurs UC2A, UC2A1 et UC3 :

- Entrepôts :

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

4) Dans l'ensemble de 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.

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 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,
- 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.

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.

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 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.

Toutefois :

c) Dans le sous-secteur UC3 :

- 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 2,50 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1,50 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) 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.

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,
- 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.

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

Non réglementé.

d) 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.

2) Cas particuliers :**a) Sur la commune de Cases-de-Pène et dans le sous-secteur UC3 :**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. 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 ($L = H/2$).

b) Dans le sous-secteur UC3 :

- 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 2,50 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 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

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.

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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions admises est indiquée sur les périmètres d'emprise définis sur le document graphique du règlement.

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) 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) Dispositions générales

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

a) Hauteur absolue :

Hauteur maximale des constructions : 9 mètres.

En dehors des constructions concernées par la protection des vues, la hauteur définie ci-dessus peut être augmentée ou diminuée afin que la construction projetée et la volumétrie de sa toiture s'inscrivent sans heurt dans le paysage bâti vu depuis les voies et les emprises publiques, en tenant compte de la hauteur des toitures des constructions mitoyennes.

b) Hauteur relative :

- 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.

- Dans le reste de la zone UC2 :

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 $H \leq L$.

2) Cas particuliers :a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) 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 le sous-secteur UC2A1 :

Hauteur maximale des constructions : 5 mètres.

c) Dans le reste du sous-secteur UC2A :

En plus de la hauteur maximale de 9 mètres, les constructions ne doivent pas dépasser le niveau R+1.

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 :

- Sur la commune de Cases-de-Pène :

Les toitures terrasses accessibles sont admises dans la limite de 30% de la surface totale de la couverture.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Sur la commune de Baixas :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne pourra dépasser 1,60 mètre et celle des clôtures donnant sur les limites séparatives ne pourra excéder 1,80 mètre.

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 Local d'Urbanisme Intercommunal - Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Plaine

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, présente sur les communes de la plaine : Baixas, Cases-de-Pène, Espira-de-l'Agly, Estagel, Pézilla-la-Rivière, Villeneuve-la-Rivière, Ponteilla, Llupia et Saint-Félic-d'Avall.

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,
 - o **Le sous-secteur UD1A** sur la commune de Cases-de-Pène restreignant certaines sous-destinations de constructions,
- **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 notamment d'eau potable, 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 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 d'emprise au sol maximale particulière des constructions sont 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.

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		
		Zone UD1	Sous-secteur UD1A	Zone UD3
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 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 :

1) Dans la zone UD1 :

- Commerces et activités de services :

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.

- Entrepôts :

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.

2) Dans la zone UD3 :

- Constructions :

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 bâtiments d'habitation existants, 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 au total.

3) Dans toutes les zones UD :

- 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

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.

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,
- 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.

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.

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 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 30 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) 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.

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,
- 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.

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.

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 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) 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 :

L'emprise au sol maximale des constructions admises est indiquée sur les périmètres d'emprise définis 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). 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 relatives définies ci-après.

a) Hauteur absolue :

Hauteur maximale des constructions : 9 mètres.

En dehors des constructions concernées par la protection des vues, la hauteur définie ci-dessus peut être augmentée ou diminuée afin que la construction projetée et la volumétrie de sa toiture s'inscrivent sans heurt dans le paysage bâti vu depuis les voies et les emprises publiques, en tenant compte de la hauteur des toitures des constructions mitoyennes.

b) 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 $H \leq L$.

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

Non réglementé.

b) 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 le sous-secteur UD1A :

En plus de la hauteur maximale de 9 mètres, les constructions ne doivent pas dépasser le niveau R+1.

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

Toutefois :

Sur la commune de Cases-de-Pène :

Les toitures terrasses accessibles sont admises dans la limite de 30% de la surface totale de la couverture.

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 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 du 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
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	Industrie								
	Entrepôt								

secteurs secondaire ou tertiaire	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, aménagement									

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 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 :

- 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 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				

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 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 :

- 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 échéancier 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'ostréiculture,
- 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'ostréiculture.

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 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...)

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 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.

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 établissement 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 Local d'Urbanisme Intercommunal - Déplacements

- 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.	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	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.	

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 Plaine

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 Cases-de-Pène qui correspond à un périmètre particulier restreignant certaines sous-destinations de constructions,
- **Le sous-secteur 1AUH-3b** sur la commune de Baixas qui correspond à un périmètre particulier restreignant certaines sous-destinations de constructions.

Elle comprend également un sous-secteur particulier :

- **Le sous-secteur 1AUH-3r** qui correspond aux zones dites « Els Horts » et « Sud Est » à Saint-Féliu-d'Avall ainsi que la zone dite « Secteur Nord-Ouest » à Llupia, 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 ces zones 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 ces zones 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.

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-3r**, 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 pour l'ensemble de la zone 1AUH-3.

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	■	■	■
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, caravaning, 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 la zone 1AUH-3 et le sous-secteur 1AUH-3b :

- Artisanat et commerces de détail :

Voir dispositions communes applicables aux centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier.

2) Dans la zone 1AUH-3 hormis les sous-secteurs 1AUH-3a et 1AUH-3b :

- Entrepôts :

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

3) Dans l'ensemble de 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, 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.
- 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.

Toutefois :

c) Dans le sous-secteur 1AUH-3a :

- 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,

- 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 2,50 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1,50 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, 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.

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 :

- 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 2,50 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 1,50 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

En outre :

1) Dans l'ensemble de la zone :**Hauteur absolue :**

Hauteur maximale des constructions : 12 mètres.

Toutefois :

2) Dans le sous-secteur 1AUH-3a :**Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres, et celle des constructions collectives à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres.

3) Sur la commune de Pézilla-la-Rivière :**Hauteur absolue :**

Hauteur maximale des constructions : 9 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

Toutefois :

Sur la commune de Cases-de-Pène :

Les toitures terrasses accessibles sont admises dans la limite de 30% de la surface totale de la couverture.

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

Toutefois :

1) Sur la commune de Pézilla-la-Rivière :

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra prévoir deux places de stationnement par logement sur le terrain d'assiette du projet.

2) Sur la commune de Baixas :

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra prévoir une place de stationnement dans le volume bâti et deux places non closes d'une dimension de 5 x 5,50 mètres.

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 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 Plaine

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.

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
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	■
	Industrie	■

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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		

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 et menuiseries

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.

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

Secteur Plaine

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.
- 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 maraichères comprenant des espaces agricoles à fort potentiel et comporte notamment les sous-secteurs suivants :
 - o **Sous-secteur A2-1** correspondant au STECAL Domaine Sainte-Barbe à Perpignan.
 - o **Sous-secteur A2-2** correspondant au STECAL lieu-dit « Mas de l'Eula » à Le Soler.
 - o **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 maraichères, 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 :
 - o **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,
 - o **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,
 - o **Sous-secteur Atvb-3** correspondant au STECAL relatif au projet de « Centre de tir » à Pollestres,
 - o **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				
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Équipements 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 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 compromet 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	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 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 compromet 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 compromette 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	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 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 compromet 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 N11 et N11a** correspondant ensemble au STECAL Ecozonias à Cases-de-Pène, lié au parc animalier,
 - **Sous-secteur N13** 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 NI1	Sous-secteur NI1a	Sous-secteur NI3	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 emploi 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 Nls
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	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 :

☐ 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		Ntvb	
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 :
 - o de réaménagement d'infrastructures routières existantes,
 - o ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - o 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,
 - o 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 NIs :

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 NI1 et 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 NI1 :

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) Équipements 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



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **- Déplacements**

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Massif

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026



SOMMAIRE

Zone UA	.....	Page 3
Zone UC	.....	Page 13
Zone UD	.....	Page 22
Zone UE	.....	Page 31
Zone Uhô	.....	Page 67
Zone UV	.....	Page 74
Zone 1AUH-4	.....	Page 89
Zone 1AUE	.....	Page 97
Zone 1AUep	.....	Page 120
Zone 2AUH	.....	Page 128
Zone 2AUE	.....	Page 134
Zone A	.....	Page 140
Zone N	.....	Page 178



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Massif

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 UA2** qui encadre les places de stationnement 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, 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 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 intermédiaires, de proximité ou 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 :

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 pour l'ensemble de la zone UA.

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	
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 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		

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 commerces 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.

- Exploitation agricole :

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

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.

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,
- 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.

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.

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 hormis pour le stationnement des véhicules (carports),
- 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) 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 paysager, patrimonial identifié sur le document graphique du règlement,
- 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 un prospect de $L \geq H/3$ avec une distance minimale de 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 édifiées 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) 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.

2) Cas particuliers :

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

Non réglementé.

b) 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.

c) En outre, par exception aux dispositions générales :

- 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.

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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Non réglementé.

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) Hauteur absolue :

La hauteur maximale absolue des constructions est 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.

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

Non réglementé.

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

En outre :

- 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 caissons de volets roulants en débord de façade sont interdits, ils devront être totalement encastrés et invisibles.
- 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.

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

En outre :

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

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 Cassagnes :

Non réglementé.

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 Massif

Zone UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone **UC** correspond à une zone urbaine à vocation d'habitat, sous forme essentiellement de maisons individuelles de type pavillonnaire.

La zone **UC** est délimitée 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 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 d'emprise au sol maximale particulière des constructions sont 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.

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 pour l'ensemble de la zone UC.

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

Constructions		Zone UC
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 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		

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 :

- Entrepôts :

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

- Exploitation agricole :

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

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.

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,
- 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.

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.

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 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 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) 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.

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.
- 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.

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.

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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions admises est indiquée sur les périmètres d'emprise définis 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). 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 relatives définies ci-après.

a) Hauteur absolue :

Hauteur maximale des constructions : 9 mètres.

En dehors des constructions concernées par la protection des vues, la hauteur définie ci-dessus peut être augmentée ou diminuée afin que la construction projetée et la volumétrie de sa toiture s'inscrivent sans heurt dans le paysage bâti vu depuis les voies et les emprises publiques, en tenant compte de la hauteur des toitures des constructions mitoyennes.

b) 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 $H \leq L$.

2) Cas particuliers :

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

Non réglementé.

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

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 Massif

Zone UD



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone **UD** correspond à une zone urbaine peu dense à vocation d'habitat, sous forme essentiellement de maisons individuelles de type pavillonnaire, présente sur les communes du massif : Opoul-Périllos, Montner, Cassagnes, Calce, Vingrau et Tautavel.

La zone **UD** est délimitée 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 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 d'emprise au sol maximale particulière des constructions sont délimités 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 :

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.

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

Constructions		Zone
Destinations	Sous-destinations	UD
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 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		

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 :

- Commerces et activités de services :

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.

- Entrepôts :

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.

- Exploitation agricole :

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

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 :

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.

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.

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 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 publics dans la limite de 30 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 :

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.

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.

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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions admises est indiquée sur les périmètres d'emprise définis 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). 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

1) Dispositions générales

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

a) Hauteur absolue :

Hauteur maximale des constructions : 9 mètres

En dehors des constructions concernées par la protection des vues, la hauteur définie ci-dessus peut être augmentée ou diminuée afin que la construction projetée et la volumétrie de sa toiture s'inscrivent sans heurt dans le paysage bâti vu depuis les voies et les emprises publiques, en tenant compte de la hauteur des toitures des constructions mitoyennes.

b) 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 $H \leq L$.

2) Cas particuliers :

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

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

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

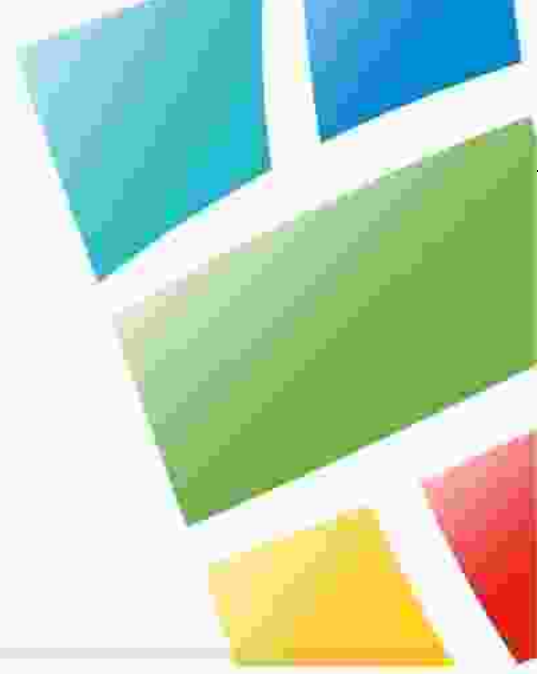
Voir dispositions communes

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 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 du 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
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	Industrie								
	Entrepôt								

secteurs secondaire ou tertiaire	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.

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 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 :

- 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 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				

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 échéancier 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 liées 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'ostréiculture,
- 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'ostréiculture.

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 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.

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
ZONE Uhô

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uhô

La zone **Uhô** correspond à une zone de camping existant dont les activités sont à conforter.

Détermination des règles :

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone Uhô.

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 :

Ne sont admis dans la zone Uhô 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, définis au B) ci-dessous.

Toutes autres utilisations des sols ne figurant pas au B) ci-dessous, se trouvent ainsi interdites, sauf cas de reconstruction à l'identique dans les conditions définies par les dispositions communes du règlement écrit.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Le camping, l'installation des caravanes et résidences mobiles de loisirs, l'implantation des habitations légères de loisirs.

Par ailleurs, les constructions et installations, les affouillements, exhaussements, travaux, aménagements des sols ne sont admis que si leur réalisation est liée à l'hébergement touristique et aux activités connexes (restauration, équipements sportifs et de loisirs, artisanat et commerces de détail), et au fonctionnement de l'établissement d'accueil touristique, ainsi qu'à des mesures visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

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 :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 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 :

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.

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

Non réglementé

D) Emprise au sol

Non réglementé

E) Hauteur

Voir dispositions communes.

En outre :

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.

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 :

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 :

- 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 sont interdits.

La hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 1,80 m.

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

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

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
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	■	■	■	■	■	■

	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.	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	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.	

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 Massif
Zone 1AUH-4



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH-4

La zone **1AUH-4** correspond à une zone à urbaniser recouvrant différents sites 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'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 :

- 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.

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 pour l'ensemble de la zone 1AUH-4.

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

Constructions		Zone 1AUH-4
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		

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 commerces de détail :

Voir dispositions communes applicables aux centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier.

- Entrepôts :

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 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 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées.
- 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.
- 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 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,

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

En outre :

Hauteur absolue:

Hauteur maximale des constructions : 9 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

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 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 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		

- 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 Massif
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.

La zone **1AUep** est délimitée sur le document graphique du règlement.

Cette zone **1AUep** comprend elle-même un sous-secteur qui traduit des spécificités, à savoir :

- **Le sous-secteur 1AUep2** qui correspond à une aire de stationnement et d'aménagement d'hébergement léger de loisir à Cassagnes.

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 orientation 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-secteur 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 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			

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 et menuiseries

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.

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 Local d'Urbanisme Intercommunal
- Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Massif
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 interdite 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.
- 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 :
 - o **Sous-secteur A2-1** correspondant au STECAL Domaine Sainte-Barbe à Perpignan.
 - o **Sous-secteur A2-2** correspondant au STECAL lieu-dit « Mas de l'Eula » à Le Soler.
 - o **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 :
 - o **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,
 - o **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,
 - o **Sous-secteur Atvb-3** correspondant au STECAL relatif au projet de « Centre de tir » à Pollestres,
 - o **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 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 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 compromette 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	Industrie				

activités des secteurs secondaire ou tertiaire	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 :

- 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	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 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 compromet 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 régleménté.

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 doivent 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 N11 et N11a** correspondant ensemble au STECAL Ecozonias à Cases-de-Pène, lié au parc animalier,
 - **Sous-secteur N13** 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 N1ia	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,	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 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 emploi 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 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 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 NIs :

- ☐ 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	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 :

☐ 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		Ntvb	
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 :
 - o de réaménagement d'infrastructures routières existantes,
 - o ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - o 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,
 - o 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 NIs :

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 NI1 :

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 écarter 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