Juin 2017

CANOHES

Règlement

Révision « allégée » n°2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4

Etapes	Date d'approbation
Elaboration du PLU	14/06/2010
Modification simplifiée n°1	07/06/2011
Modification simplifiée n°2	30/11/2012
Modification simplifiée n°3	11/07/2013
Révision « allégée » n°1	07/11/2013
Modification simplifiée n°4	26/10/2015
Révision « allégée » n°2	

12, avenue d'Elne
66570 SAINT-NAZAIRE France
Tél/Fax : 04 68 80 11 45
Messagerie : petiau@ecosys.tm.fr

SOMMAIRE

TITRE I : Dispositions générales 3

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « Zones U » 6

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA 7

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB 18

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE 32

TITRE III : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « Zones AU » 41

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUa 42

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUx 54

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AUy 63

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 1AUz1.....67

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone 1AUz2.....79

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone 1AUe 90

Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone 1AUp 98

Chapitre 8 : Dispositions applicables à la zone 2AU 106

Chapitre 9 : Dispositions applicables à la zone 2AUe 108

Chapitre 10 : Dispositions applicables à la zone 3AU 111

TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole dite « Zone A » 113

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A 114

TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole dite « Zone N » 123

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N 124

TITRE VI : ANNEXE SUR LES REGLES DE CONSTRUCTION EN ZONE INONDABLE..... 136

TITRE VII : ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU L. 123-1-5, III, 2 ° 7°..... 137

TITRE VIII : LEXIQUE 147

TITRE I : Dispositions générales

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

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

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

I - Règles générales de l'urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Grenelle II (le 13 janvier 2011), la liste des prescriptions que peut contenir le règlement, remaniée par la loi ALUR du 24 mars 2014, est donnée par les articles L. 123-1-5 (et non plus l'article L. 123-1) et R*. 123-9 du code de l'urbanisme.

A l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme, le Code de l'urbanisme s'applique aux utilisations et occupations du sol sur le territoire de la commune de CANOHES.

S'appliquent également sur l'ensemble du territoire communal, nonobstant le P.L.U. les articles, L. 110, L. 121-1 et L. 121-2, L. 123-1, et L. 421-1 à L. 421-6 du Code de l'urbanisme.

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

II – Polices spéciales indépendantes du droit de l'urbanisme

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

Il en est ainsi des prescriptions issues :

1. des servitudes d'utilité publique annexées au présent Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme ;
2. des législations et réglementations applicables en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi qu'en matière de risques naturels et technologiques ou de nuisances, et notamment les dispositions issues de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et de ses décrets d'application ;

3. des dispositions législatives et réglementaires issues de la police de l'eau, et notamment de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau et de ses décrets d'application ;
4. des dispositions du code de la santé publique qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol ;
5. des dispositions issues du Code rural et forestier qui s'imposent aux constructeurs et utilisateurs du sol, et notamment de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole ;
6. des dispositions issues de la loi modifiée du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, et de ses décrets d'application.

Article 3 Division du territoire communal en zones

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

- **des zones urbaines** qui délimitent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter. Ces zones sont en général déjà occupées en totalité ou partiellement par des bâtiments.

- **des zones à urbaniser** destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les bâtiments y sont autorisés soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les bâtiments à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- **une zone agricole** délimitant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seuls autorisés en zone agricole.

- **une zone naturelle** délimitant les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Toutefois, dans cette zone, les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

Article 4 Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 12 des règlements des zones urbaines, à urbaniser agricoles et naturelles ne pourront faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

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

Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone UA

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone UB

Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone UE

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

Qualification de la zone UA :

La zone UA correspond aux zones agglomérées les plus denses de la commune en termes de tissu et de morphologie urbaine. Elle délimite le vieux village de Canohès. Les éléments bâtis et formes parcellaires sont issus de l'histoire de la commune. Le caractère architectural est affirmé ou à réaffirmer.

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par le périmètre de protection des Monuments Historiques (église Saint-Cyr et Sainte Juliette).*
- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme, et en conséquence s'appliquent notamment les articles L. 442-2 et L. 430-1 du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*

ARTICLE UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles 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 ;
- les constructions à destination industrielle ;
- les constructions à destination d'artisanat provoquant des nuisances avec les résidences voisines ;
- les constructions à destination d'entrepôts accessoires aux locaux commerciaux ;;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition.
- les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordure.

ARTICLE UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 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'extension et le changement de destination des caves et locaux agricoles existants sous réserve des prescriptions définies à l'article UA11 ;
- les annexes, abris pour le bois, pergolas et abris de jardin non destinés à l'habitation sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 15 m2 et 3,00 mètres de hauteur, et dans la limite d'un seul par parcelle. Cette disposition ne concerne pas les annexes de piscines.
- les annexes techniques de piscines sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 5 m2, 2 mètres de hauteur, et dans la limite d'une seule par parcelle.

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

Rappel :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

ARTICLE UA 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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.

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.

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.

ARTICLE UA 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

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.

3. 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.

4. Electricité – Telecom

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.

ARTICLE UA 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments autorisés doivent respecter les limites d'implantation des bâtiments existants dans l'environnement proche par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

Si les bâtiments avoisinants sont édifiés en arrière de l'alignement des voies existantes, les bâtiments nouveaux devront s'aligner sur ce recul sans que cette distance ne puisse être supérieure à 5 mètres.

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.

ARTICLE UA 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les bâtiments et constructions autorisés doivent être édifiés le long de la rue en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette.

2. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies de circulation ouvertes à l'usage du public est autorisée dans deux cas :

- si le terrain voisin n'est pas construit ;
- s'il existe sur le terrain voisin un bâtiment ne joignant pas la limite séparative.

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 sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres (L=H/2).

3. Les constructions annexes, abris de jardins, abris pour le bois et pergolas peuvent être édifiées en limites séparatives à condition de ne pas excéder 5 m de long sur une limite séparative.

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

4. Les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UA 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE UA 8 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE UA 9 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder 8,00 mètres, à l'exception des opérations comprenant tout ou partie de logements locatifs sociaux, sans pouvoir toutefois 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.
- dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades.

ARTICLE UA 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Les constructions doivent avoir une unité d'aspect et de matériaux inspirés de l'architecture existante.

NB : Les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils mis à leur disposition : CAUE, STAP, architecte consultant de la DDTM, etc ...

1. Formes

a) Toitures : les toitures auront une pente de 30% à 33%, et devront respecter les orientations des maisons mitoyennes ou environnantes. La pente de toit doit être perpendiculaire à la voie.

Pour les constructions annexes, la pente pourra être ramenée à 20 %.

b) 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.

c) Terrasses : les terrasses inaccessibles ou celles couvrant l'intégralité d'un bâtiment sont interdites.

Les terrasses accessibles depuis une pièce habitable sont autorisées à condition de ne pas dévaloriser la qualité architecturale du bâtiment. Elles ne devront pas excéder 25 % de la surface totale de la couverture. Afin de garantir la conservation de l'avancée de toiture et de permettre une hauteur de rejet de corps acceptable, les premiers rangs de tuile, depuis l'égout du toit devront être conservés sur environ 1 mètre.

Les terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

d) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale (sensiblement plus hautes que larges) s'inspirant des ouvertures des constructions traditionnelles de la région et particulièrement du centre ancien.

e) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs ne peuvent desservir que le plancher bas du premier étage ; les balcons de plus de 0,50 mètres par rapport au nu de la façade, les volumes avec débord par rapport au nu de la façade sont interdits.

Les débords de toiture ne devront pas dépasser plus de 0,50 mètres de saillie.

Les avancées de toit sur chevrons ou les corniches en terre cuite seront conservées ou restaurées à l'identique. Les descentes d'eau pluviale seront en zinc naturel.

Les balcons traditionnels seront conservés. Toute grille de défense sera formée d'un barreaudage vertical, droit, simple, et sans galbe.

Les ornementations traditionnelles ou patrimoniales en présence devront être conservées et entretenues.

Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

2. Matériaux

a) Façades :

Tous les travaux de façade, des murs pignons ou toutes les extensions devront être effectuées avec soin et en respectant la cohérence architecturale et paysagère du centre ancien. Les façades, les murs pignons, les clôtures et les constructions annexes devront s'harmoniser avec la façade principale.

Les façades enduites le resteront afin de préserver les maçonneries et le style architectural des constructions. Les enduits devront être réalisés au mortier de chaux naturelle finement taloché en finition puis un badigeon de chaux sur l'ensemble de la façade restaurée.

Les façades à pierres vues qui correspondent à des bâtiments techniques ou à usage agricole seront restaurées à l'identique. Les matériaux d'origine de type galets, pierres de carrière, caïroux, mortier de chaux seront employés dans le cadre des chantiers de restauration.

Les enduits teintés dans la masse sont proscrits pour le ravalement des parements de façade.

On recherchera autant que possible à conserver l'état initial des façades si celles-ci sont dans le style du centre ancien, sauf impossibilité technique. Les enduits en béton et en ciment sont interdits pour les façades, les encadrements d'ouvertures, les murs pignons, les soubassements.

Les murs peints sont interdits sur les bâtiments nouveaux, à l'exception de la rénovation ou de l'entretien de façades déjà revêtues de béton taloché.

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.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel après avis motivé des services instructeurs consultés.

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 vêture, ainsi que les bacs aciers, les peintures et les dessins, sont interdits sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures.

Les encadrements des ouvertures devront être conservés dans le cadre de réhabilitations de façades. Il pourra être exigé de les mettre en valeur dans le respect des bâtiments et en cohérences avec ceux-ci.

Les portes de granges dans le cas de modification de la destination du bâtiment devront être conservées. Si il y a une impossibilité technique, une nouvelle porte pourra être installée à condition de conserver l'aspect agricole de l'ouverture et de la porte comme témoignage d'une activité agricole passée.

Les ornementations traditionnelles devront être conservées et entretenues. Leur mise en valeur lors de réhabilitations est une obligation.

b) Toitures : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal de couleur rouge. L'emploi de tuiles mécaniques de type DCL, DC10, etc... est proscrit et inadapté en restauration.

c) Terrasses : seuls les carreaux de terre cuite ou de gré rouge sont autorisés.

d) Gardes corps : ils doivent être en fer à barreaux verticaux droits ou torsadés.

e) Barres d'appui : elles doivent être en fer plat.

f) Menuiseries : les menuiseries d'origine seront conservées ou refaites à l'identique (style : petit bois) en bois peint. L'emploi de lasure ou de vernis est interdit.

Les proportions concernant les ouvertures seront plus hautes que larges. Tout autre matériau que le bois est proscrit.

Les volets rabattus en façades ou repliés en tableau seront conservés ou remplacés à l'identique en bois peint.

Les contrevents doivent être à lames verticales en bois, sans barre ni écharpe.

3. Couleurs

Pour les menuiseries, ouvertures, volets, façades, ferronneries : le blanc cru, couleurs primaires et criardes sont interdits.

Nuancier(s) à consulter en Mairie.

Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une harmonie de couleurs avec les façades.

Les menuiseries et les ferronneries devront être coordonnées dans une même tonalité de couleurs.

4. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de la délibération prise en conseil municipal.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :
- 1,80 mètre sur les limites séparatives.
- Si la clôture est établie sur mur-bahut celui-ci ne pourra excéder 0,80m.

Les clôtures seront de haies vives ou en mur de maçonnerie ou grilles à mailles larges (murs ou grilles doublés ou non de haies vives) ou encore une combinaison des deux.

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.

5. Annexes

La hauteur des annexes, abris pour le bois, abris de jardins et pergolas ne peut excéder 3 mètres. La hauteur des annexes de piscine ne peut excéder 2 mètres.

Enseignes et préenseignes :

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 dispositions particulières à la zone communale de publicité restreinte ou autorisée sont également applicables.

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.

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.

ARTICLE UA 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Dispositions générales

Le stationnement est régit par le Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions règlementaires 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. L. 123-1-12)

- Constructions à usage d'habitation individuelles et collective

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement pour 60 m2 de surface de plancher.

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.

- Bureaux et services

Pour les constructions à destination artisanales ou commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m^2 de surface de vente, de services, d'atelier.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m^2 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.

ARTICLE UA 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

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, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des services publics.

Les espaces libres de construction doivent être entretenus.

Les voies nouvelles spécifiées dans les orientations particulières d'aménagement de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes sur leurs deux côtés latéraux.

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 (identifiés au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2* ° du code de l'urbanisme) :

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.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

Qualification de la zone UB :

La zone UB correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée autour du centre ancien, au Nord, au Sud et à l'Ouest de celui-ci.

Il s'agit d'une zone mixte à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics, d'activités commerciales...

Elle comprend sept sous-secteurs :

- UBa correspondant à des habitations existantes en continuité immédiate du centre ancien, et qui bénéficie de règles particulières quant à la hauteur, l'environnement et l'aspect extérieur des constructions.
- UBb correspondant au lotissement des « Terrasses de la prade » localisé au Sud de la prade en bordure de la RD39.
- UBc correspondant à la cave coopérative et destiné à des constructions de logements collectifs avec commerces et/ou services, tel que dans l'orientation particulière d'aménagement (pièce 3 du dossier de PLU).
- UBf correspondant à des habitations dans un tissu urbain « lâche » et constitué de 2 parties d'une part le long le long de la RD39 au lieu-dit « Collaresa » et d'autre part à l'extrême Sud de la commune le long de la RD39a vers Nyls.
- Le sous-secteur UBp correspondant à des équipements sportifs, culturels, socio culturels et de loisirs, ou autres constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- Le sous-secteur UBs correspondant à des services et activités diverses déjà existantes.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.*
- *Par le périmètre de protection des Monuments Historiques (église Saint-Cyr et Sainte Julitte).*
- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU.*

ARTICLE UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- toute construction, installation, ou clôture à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau temporaires ou non à ciel ouvert, et à moins de 10 mètres des berges du Canal de Perpignan (voir article 6);
- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles 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 ;
- les constructions à destination industrielle
- les constructions à destination d'artisanat provoquant des nuisances avec les résidences voisines ;
- les constructions à destination d'entrepôts accessoires aux locaux commerciaux ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôts ;
- les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition ;
- les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordures ;

En sus pour les sous-secteurs UBa, et UBs sont interdites :
- les constructions nouvelles à usage d'habitation.

ARTICLE UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour la zone UB:

- 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 ;
- les annexes, abris de jardins, abris pour le bois, pergolas non destinés à l'habitation sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 15 m^2 et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'un seul par parcelle. Cette disposition ne concerne pas les annexes de piscines.
- Les annexes de piscine sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 5 m^2, 2 mètres de hauteur et dans la limite d'une seule par parcelle.
- Tout programme de logement supérieur ou égal à 3 logements devra comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux sauf en secteur UBb.

Pour le secteur UBb :

- Tout programme de logement supérieur ou égal à 3 logements devra comporter un minimum de 32 % de logements locatifs sociaux.

Pour le sous-secteur UBp :

- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des équipements.

Pour le sous-secteur UBs :

- les activités de services divers, dans le respect du règlement de la zone et des sensibilités environnementales en présence.

Pour le sous-secteur UBa :

- les constructions existantes devront respecter les dispositions particulières précisées à l'article UB10 et UB11.

Pour le sous-secteur UBc :

- les constructions à usage d'habitation, les activités de commerces, de services, de bureaux, les programmes de logements sociaux sont autorisés dans cette zone, dans le respect du règlement de la zone et des orientations particulières d'aménagement produites, et sous-réserve de constituer un point d'accroche en cohérence avec l'urbanisation de la ZAC EL Crusat.
- Tout programme de logement supérieur ou égal à 3 logements devra comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux.

En sus, a été identifié au plan de zonage règlementaire du PLU un secteur particulier dans lequel les constructions devront être édifiées en alignement de voie.

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.

Rappel :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

ARTICLE UB 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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.

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. Dans le sous-secteur UBb les voies nouvelles spécifiées sur les orientations particulières d'aménagement de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes sur au moins un des deux côtés latéraux.

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.

Dans le secteur UBf au lieudit « la Collaresa », toute réalisation d'une nouvelle voirie devra respecter le principe de « prolongement à profil identique de voie » conformément à l'orientation particulière d'aménagement relative au sous-secteur UBb « les Iris ».

Tout chemin privé nouvellement aménagé ou existant devra être entretenu et ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UB 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

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

Pour le sous-secteur UBf :

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être établie en respectant les dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales et par ailleurs l'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne.

- pour les autres bâtiments à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue au titre du Code de la Santé Publique.

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

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes. A défaut de possibilités de raccordement par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes est autorisé dans le sous secteur UBf la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions règlementaires 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.

3. 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 maintient d'état de fonctionnement.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit. Les gouttières ne doivent pas y être connectées. Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4. Electricité – Telecom

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.

ARTICLE UB 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments et constructions autorisés 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 5,00 mètres, exception faite des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics lesquelles peuvent s'implanter en alignement de voie et emprises publiques ou en alignement des constructions limitrophes ou attenantes.

Cette distance est portée à 15 mètres de l'axe des routes départementales pour les bâtiments confrontant cette voie, , ,exception faite des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou des programmes de logements comprenant tout ou partie de logements sociaux, lesquels peuvent s'implanter en alignement de voie et emprises publiques ou en alignement des constructions limitrophes ou attenantes.

Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des bâtiments différemment édifiés.

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.
- en continuité de la zone UA afin d'assurer une transition avec le centre ancien.
- 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.

En outre, dans le secteur « L'Empodrat », identifié au plan de zonage règlementaire du PLU, les constructions devront être édifiées en alignement de voie.

Les bords francs piscines 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 1 mètre.

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.

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 canal.

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. Pour le sous-secteur UBf ce retrait est porté à 6 mètres.

Ripisylves et alignements d'arbres à protéger, conserver ou créer :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement de la ripisylve au moins égal à 5 mètres.

Cheminements doux et piste cyclable :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux abords du cheminement doux. Pour le sous secteur UBb ce recul est porté à 5 mètres.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions, clôtures et installations doivent respecter un retrait par rapport à l'élément concerné d'au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE UB 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

5. 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 sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres (L=H/2).

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.

6. 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 fond voisin.

7. 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 12 mètres.

8. Les annexes, arbis de jardins, abris pour le bois et pergolas peuvent être implantées en limite séparative sous réserve de ne pas excéder 5 mètres de long en limites séparatives. Dans le cas contraire, les annexes devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives. Dans le sous secteur UBb, l'implantation des constructions et des annexes est interdite sur les limites séparatives contiguës aux zones A.

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

ARTICLE UB 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de bâtiments existants.

ARTICLE UB 8 Emprise au sol des constructions

Néant

ARTICLE UB 9 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, des logements collectifs et logements locatifs sociaux sans pouvoir toutefois excéder 11.5 mètres et maximum en 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.
- dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades.

En zone UBa, la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

En zone UBc, la hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres et maximum en R + 2 + toiture.

ARTICLE UB 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

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

NB : Les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils mis à leur disposition : CAUE, STAP, architecte consultant de la DDTM, etc ...

1. Formes

a) Toitures :

La pente de toit doit être perpendiculaire à la voie, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et dans le sous-secteur UBf où aucune forme de toiture n'est interdite.

Les toitures auront une pente de 30% à 33%, et devront respecter les orientations des maisons mitoyennes ou environnantes.

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou pour les constructions annexes, la pente pourra être ramenée à 20 %.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent pas plus d'1/3 de la surface couverte, si elles sont accessibles et si elles s'intègrent au volume construit. La limite est ramenée à 40 % dans le cas de toitures végétalisées.

Toutefois, les toitures terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites à l'exception des annexes en zone UBb et UBd ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Pour les immeubles collectifs présentant au moins deux étages (R + 2) pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et pour les annexes en zone UBb et UBd, les toitures terrasses sur l'intégralité du bâtiment sont autorisées.

b) 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.

c) Ouvertures :

A l'exception des zones UBb et UBd, les ouvertures auront une tendance verticale sauf pour les baies vitrées.

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.

En cas d'extension ou aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel après avis motivé des services instructeurs consultés.

Toutes les façades d'une même continuation doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.

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.

Les imitations de matériaux (appareillages de fausses pierres, faux bois etc...) pour le placage, pour le bardage, pour la vêture, ainsi que les bacs aciers, les peintures et les dessins, sont interdits sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures.

Les encadrements des ouvertures devront être conservés dans le cadre de réhabilitations de façades. Il pourra être exigé de les mettre en valeur dans le respect des bâtiments et en cohérences avec ceux-ci.

Les portes de granges dans le cas de modification de la destination du bâtiment devront être conservées. Si il y a une impossibilité technique, une nouvelle porte pourra être installée à condition de conserver l'aspect agricole de l'ouverture et de la porte comme témoignage d'une activité agricole passée.

Les ornementations traditionnelles devront être conservées et entretenues. Leur mise en valeur lors de réhabilitations est une obligation.

b) Toitures :

Les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal de couleur rouge.

Toutefois pour les sous-secteurs UBp et UBc, d'autres matériaux de toiture peuvent être acceptés sous réserve d'une intégration harmonieuse à l'environnement du site. Concernant les sous secteurs UBb et UBf, pour les dispositions les plus courantes, les toitures pourront être réalisées en tuile canal ou mécaniques de dimension d'onde similaire de teinte naturelle rouge.

c) Toitures terrasses :

A l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, elles pourront être recouvertes de gravillons de teinte rouge, grise ou être végétalisées. L'aluminium brillant est interdit. Le vert est interdit.

3. Couleurs

Pour les menuiseries, ouvertures, volets, façades, ferronneries : le blanc cru, couleurs primaires et criardes sont interdits. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une harmonie de couleurs avec les façades.

Les menuiseries et les ferronneries devront être coordonnées dans une même tonalité de couleurs.

4. 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. Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, utilisant les mêmes matériaux de maçonneries. 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 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.

5. Annexes

La hauteur des annexes, abris de jardins, abris pour le bois, pergolas et autres annexes telles que les barbecues ne peut excéder 3 mètres. La hauteur des annexes de piscine ne peut excéder 2 mètres.

6. Energie 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 intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants.

7. Enseignes et préenseignes :

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 dispositions particulières à la zone communale de publicité restreinte ou autorisée sont également applicables.

8. 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.

9. 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.

ARTICLE UB 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Dispositions générales

Le stationnement est régit par le Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions règlementaires 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. L. 123-1-12)

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 destination d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher.

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.

- Bureaux et services

Pour les constructions à destination artisanales ou commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m^2 de surface de vente, de services, d'atelier.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m^2 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.

ARTICLE UB 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

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, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des services publics.

Les espaces libres de construction doivent être entretenus.

Les voies nouvelles spécifiées dans les orientations particulières d'aménagement de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes sur leurs deux côtés latéraux.

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 :

Alignements d'arbres à protéger ou à conserver :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante locale de l' « alignement d'arbres à protéger ou conserver ».

Ces arbres pourront être enlevés ou déplacés 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'un accès, ou sanitaires.

Ripisylves :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante locale de la ripisylveCes arbres pourront être enlevés ou déplacés pour des raisons d'ordre techniques notamment hydrauliques ou sanitaires.

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.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UE

Qualification de la zone UE :

La zone UE délimite les espaces, déjà en partie occupés par des bâtiments liés à la destination de la zone, destinés à accueillir des activités économiques et spécialisées à caractère artisanal, commercial, industriel, services, bureaux, restauration, hébergement...

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.*

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*

ARTICLE UE 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- toute construction à usage d'habitation,
- toute construction, installation, ou clôture à moins de 10 mètres du Canal de Perpignan (voir article 6);
- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les piscines ;
- les villages de vacances et les gîtes ruraux ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les constructions à destination d'artisanat et d'entreprises industrielles susceptibles de créer des nuisances en termes d'hygiène, de salubrité et de sécurité publiques, notamment aux populations riveraines ;
- les constructions à usage agricole ;
- les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition ;
- les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordures.

ARTICLE UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 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 ;
- les aménagements, rénovations, modernisations et extensions des établissements existants, sous réserve que les travaux soient nécessaires à l'activité économique ;
- les constructions à destination industrielle, artisanale, commerciale, services, bureaux, restauration, hébergement, sous réserve que les nuisances engendrées soient compatibles avec les préoccupations environnantes ;
- les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone et à condition que leur édification soit postérieure ou concomitante au bâtiment concerné et d'être incorporées au bâtiment principal à usage d'activité.

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.

Rappel :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

ARTICLE UE 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des 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 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.

Les emplacements nécessaires aux manœuvres des véhicules, les aires de chargement et de déchargement ainsi que les stationnements doivent être compris à l'intérieur de la parcelle.

Tout chemin privé nouvellement aménagé ou existant devra être entretenu et ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UE 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

Tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

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.

3. 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.

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.

4. Electricité – Telecom

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.

ARTICLE UE 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments autorisés doivent être édifiés en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 8.00 mètres à compter de la limite de la parcelle confrontant la voie.

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.

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 canal.

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 du cheminement doux.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2 °* du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait par rapport à l'élément concerné d'au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE UE 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. 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 sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres (L=H/2).

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

ARTICLE UE 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé une distance pour le passage et fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de bâtiments existants.

ARTICLE UE 8 Emprise au sol des constructions

NEANT.

ARTICLE UE 9 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12,00 mètres.

Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services :

- 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.

- dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades.

ARTICLE UE 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les bâtiments existants. Ils doivent être simples dans leur forme et leur volume.

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés. Ainsi, les projets doivent développer une certaine cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine.

NB : Les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils mis à leur disposition : CAUE, STAP, architecte consultant de la DDTM, etc ...

1. Toitures :

Les toitures auront une pente pouvant être comprise entre 15% et 33%.

2. Façades :

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...).

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

Le blanc cru, couleurs primaires et criardes sont interdits.

Nuancier(s) à consulter en Mairie.

3. Couvertures :

Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...de teinte naturelle homogène.

4. 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 2 mètres.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au-dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80 %.

5. Annexes

Les annexes doivent obligatoirement être intégrées au bâtiment principal.

6. Energie renouvelable

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.

ARTICLE UE 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Dispositions générales

Le stationnement est régit par le Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions règlementaires 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. L. 123-1-12)

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher.

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.

- Bureaux et services

Pour les constructions à destination industrielle, artisanales ou commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m^2 de surface de plancher de vente, de services, d'atelier.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 100 m^2 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.

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.

ARTICLE UE 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

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, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des services publics..

Les espaces libres de construction doivent être entretenus.

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 :

Ripisylves :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante locale de la ripisylve.

Ces arbres pourront être enlevés ou déplacés pour des raisons d'ordre techniques notamment hydrauliques ou sanitaires.

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.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones urbaines dites « Zones AU »

Chapitre 1 : Règlement applicable à la zone 1AUa

Chapitre 2 : Règlement applicable à la zone 1AUx

Chapitre 3 : Règlement applicable à la zone 1AUy

Chapitre 4 : Règlement applicable à la zone 1AUz1

Chapitre 5 : Règlement applicable à la zone 1AUz2

Chapitre 6 : Règlement applicable à la zone 1AUe

Chapitre 7 : Règlement applicable à la zone 1AUp

Chapitre 8 : Règlement applicable à la zone 2AU

Chapitre 9 : Règlement applicable à la zone 2AUe

Chapitre 10 : Règlement applicable à la zone 3AU

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUa

Qualification de la zone 1AUa lieu-dit La Coba :

La zone 1AUa correspond à une zone mixte à vocation d'accueil d'habitat individuel et d'équipements publics, présentant des intérêts paysagers.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur 1AUa1 qui peut accueillir des constructions individuelles
- Le sous-secteur 1AUa2 dont l'aménagement est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU.*

ARTICLE 1 1AUa Occupations et utilisations du sol interdites

- toute construction, installation, ou clôture à moins de 10 mètres des berges du canal de Perpignan, à moins de 5 mètres des abords des cheminements doux (voir article 6);
- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles 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 ;
- les bâtiments nouveaux à usage industriel ou agricole ;
- les constructions à destination d'entrepôts accessoires aux locaux commerciaux les constructions à destination d'artisanat provoquant des nuisances avec les résidences voisines ;
- les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition.
- les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordures.

ARTICLE 1AUa 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le sous-secteur 1AUa1 :

Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées sous la forme d'opérations individuelles à la condition de réaliser les équipements nécessaires.

Dans le sous-secteur 1AUa2 :

Les constructions destinées à l'habitat sont autorisées à la condition de recourir à une ou plusieurs opérations d'aménagement et d'être compatibles avec les principes et le schéma d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement du secteur de « la Coba ».

Tout programme de logement supérieur ou égal à 3 logements devra comporter un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux.

Dans l'ensemble de la zone 1AUa :

- 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 ;
- les voies nouvelles de desserte devant présenter des caractéristiques techniques suffisantes ;
- les annexes, abris pour le bois, pergolas et abris de jardin non destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m^2 et 3,00 mètres de hauteur, et dans la limite d'un seul par parcelle. Cette disposition ne concerne pas les annexes de piscines.
- les annexes de piscines sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 5 m^2, 2 mètres de hauteur, et dans la limite d'une seule par parcelle.

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.

Rappel :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

ARTICLE 1AUa 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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.

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 sur au moins un des deux côtés latéraux.

Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour 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.

ARTICLE 1AUa 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être établie en respectant les dispositions du code de la santé publique et de du code général des collectivités territoriales et par ailleurs l'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne.
- pour les autres bâtiments à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue dans le Code de la Santé Publique.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire (art. L.2224-9 du CGCT).

2. 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, 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.

3. 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 maintient 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.

4. Electricité – Telecom

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.

ARTICLE 1AUa 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation devront respecter la distance de recul règlementaire par rapport à la RD 612a (arrêté préfectoral du 9 août 2012).

Les bâtiments 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 5,00 mètres des voies et pistes cyclables.

Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet :

- le long des voies intérieures, 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.

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 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.

Dispositions particulières aux éléments du paysage :

Le canal de Perpignan :

Dans le sous-secteur 1AUa2 : les constructions et les clôtures doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport au bas du talus du canal. De plus elles doivent respecter un retrait supplémentaire, conformément au recul imposé sur le schéma d'organisation figurant dans l'Orientation d'Aménagement du secteur de « la Coba » pour la partie représentée concernant la création du parc linéaire.

Dans le sous-secteur 1AUa1 : Les constructions et les clôtures doivent respecter un retrait de 10 mètres minimum par rapport au bas du talus du canal.

Les canaux et ruisseaux :

Les constructions et les clôtures doivent respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux berges des canaux et ruisseaux notamment concernant le canal d'orientation N-S qui matérialise la limite entre les sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2. (Cf Orientation d'Aménagement du secteur de la « Coba »)

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.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2* ° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait par rapport à l'élément concerné d'au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE 1AUa 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. 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 sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres (L=H/2).

2. 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 réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble afin d'améliorer l'intégration dans le site de ladite opération et sa composition générale.

3. Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de parcelles où la largeur est inférieure à 12 mètres.

4. Les constructions annexes, abris de jardins, abris pour le bois et pergolas peuvent être édifiées en limites séparatives à condition de ne pas excéder 5 m de long sur une limite séparative.

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

5. Les bords francs des piscines doivent être édifiés à 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUa 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de bâtiments existants.

ARTICLE 1AUa 8 Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE 1AUa 9 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des logements collectifs et des logements locatifs sociaux (sans toutefois excéder 11,5 mètres soit 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.
- dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades.

ARTICLE 1AUa 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

NB : Les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils mis à leur disposition : CAUE, STAP, architecte consultant de la DDTM, etc...

1. Formes

a) Toitures :

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 d'1/3 de la surface couverte, si elles sont accessibles et si elles s'intègrent au volume construit. La limite est ramenée à 40 % dans le cas de toitures végétalisées. Les terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites à l'exception des annexes à la construction.

Pour les immeubles collectifs présentant au moins deux étages (R + 2) les toitures terrasses végétalisées sur l'intégralité du bâtiment sont autorisées.

b) 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.

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 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.

Les imitations de matériaux (appareillages de fausses pierres, faux bois etc...) pour le placage, pour le bardage, pour la vêture, ainsi que les bacs aciers, les peintures et les dessins, sont interdits sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures.

b) Toitures :

Pour les dispositions les plus courantes, les toitures pourront être réalisées en tuile canal ou mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge.

c) Toitures terrasses :

Elles pourront être recouvertes de gravillons de teinte rouge, grise ou être végétalisées. L'aluminium brillant est interdit. Le vert est interdit.

3. Couleurs

Pour les menuiseries, ouvertures, volets, façades, ferronneries : le blanc cru, couleurs primaires et criardes sont interdits. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une harmonie de couleurs avec les façades.

Les menuiseries et les ferronneries devront être coordonnées dans une même tonalité de couleurs.

4. 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. Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, utilisant les mêmes matériaux de maçonneries.

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 matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents. Les arrêtes des murs pleins doivent être couronnées par des faîtières ou chaperons en brique rouge, caïroux ou tuiles canal.

5. Annexes

La hauteur des annexes, abris de jardins, abris pour le bois et pergolas ne peut excéder 3 mètres. La hauteur des annexes de piscine ne peut excéder 2 mètres.

6. Energie 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 intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants.

7. Enseignes et préenseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant. Les dispositions particulières à la zone communale de publicité restreinte ou autorisée sont également applicables.

8. Antennes et paraboles :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), 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.

9. 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.

ARTICLE 1AUa 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Dispositions générales

Le stationnement est régit par le Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions règlementaires 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. L. 123-1-12)

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher.

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.

- Bureaux et services

Pour les constructions à destination industrielle, artisanales ou commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m^2 de surface de plancher de vente, de services, d'atelier.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 100 m^2 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.

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.

ARTICLE 1AUa 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de circulations douces, d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

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, à l'exception des constructions et installations nécessaires à des services publics. Les espaces libres de construction doivent être entretenus.

Les voies nouvelles spécifiées dans les orientations particulières d'aménagement de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes sur au moins un des deux côtés latéraux.

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 :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante locale de l' « alignement d'arbres à protéger ou conserver ».

Ces arbres pourront être enlevés ou déplacés pour des raisons d'ordre techniques notamment hydrauliques ou sanitaires. (ils devront en effet garantir le libre écoulement des eaux pluviales), de sécurité routière, de création d'un accès.

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.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 1AUx

Qualification de la zone 1AUx lieu-dit Le Clos du Moulin :

La zone 1AUx correspond à une zone mixte à vocation d'accueil d'habitat et d'équipements publics, présentant des intérêts paysagers notamment du fait de la présence de jardins.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU.*

ARTICLE 1AUx 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toute construction nouvelle destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôts.
- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition ;
- les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordures.

ARTICLE 1AUx 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés avec conditions :

- L'ouverture à l'urbanisation sous réserve de recourir à une seule opération d'aménagement.
- Tout programme de logement supérieur ou égal à 3 logements devra comporter un minimum de 28 % de logements locatifs sociaux.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ou leur modernisation sous réserve :
    - qu'elles soient indispensable au fonctionnement du quartier ou lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;

- que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises.

ARTICLE 1AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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.

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 sur au moins un des deux côtés latéraux.

Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour 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.

ARTICLE 1AUx 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

10. Alimentation en eau potable

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

11. 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.

12. 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 maintient 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.

13. Electricité – Telecom

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.

ARTICLE 1AUx 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

Les bords francs piscines 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 1 mètre.

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 canal.

Les canaux et ruisseaux :

Les constructions, les clôtures et tout aménagement ou équipement doivent respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux berges des canaux et ruisseaux.

Les agouilles :

Les constructions, les clôtures et tout aménagement ou équipement doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux berges des agouilles.

Ripisylves :

Les constructions, les clôtures et tout aménagement ou équipement doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement de la ripisylve au moins égal à 5 mètres.

Cheminements doux et piste cyclable :

Les constructions, les clôtures et tout aménagement ou équipement doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux abords du cheminement doux.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait par rapport à l'élément concerné d'au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE 1AUx 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

2. Les annexes, abris de jardins, abris pour le bois et pergolas peuvent être implantées en limite séparative sous réserve de ne pas excéder 5 mètres de long en limites séparatives.

3. Dans le cas contraire, les annexes devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

ARTICLE 1AUx 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

ARTICLE 1AUx 8 Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE 1AUx 9 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des logements collectifs et logements locatifs sociaux sans pouvoir toutefois excéder 11.5 mètres (R + 2).

ARTICLE 1AUx 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

NB : Les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils mis à leur disposition : CAUE, STAP, architecte consultant de la DDTM, etc...

1. Formes

a) Toitures :

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 d'1/3 de la surface couverte, si elles sont accessibles et si elles s'intègrent au volume construit. La limite est ramenée à 40 % dans le cas de toitures végétalisées.

Les terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Pour les immeubles collectifs présentant au moins deux étages (R + 2) et pour les bâtiments publics, les toitures terrasses végétalisées sur l'intégralité du bâtiment sont autorisées.

b) 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.

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 vêture, ainsi que les bacs aciers, les peintures et les dessins, sont interdits sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures.

b) Toitures :

Pour les dispositions les plus courantes, les toitures pourront être réalisées en tuile canal ou mécaniques de dimensions d'onde similaire de teinte naturelle rouge.

c) Toitures terrasses :

Elles pourront être recouvertes de gravillons de teinte rouge, grise ou être végétalisées. L'aluminium brillant est interdit. Le vert est interdit.

3. Couleurs

Pour les menuiseries, ouvertures, volets, façades, ferronneries : le blanc cru, couleurs primaires et criardes sont interdits. Nuancier(s) à consulter en Mairie. Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une harmonie de couleurs avec les façades.

Les menuiseries et les ferronneries devront être coordonnées dans une même tonalité de couleurs.

4. 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. Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, utilisant les mêmes matériaux de maçonneries.

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 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.

5. Annexes

La hauteur des annexes, abris pour le bois, abris de jardins et pergolas ne peut excéder 3 mètres. La hauteur des annexes de piscine ne peut excéder 2 mètres.

6. Energie 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 intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants.

7. Enseignes et préenseignes :

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 dispositions particulières à la zone communale de publicité restreinte ou autorisée sont également applicables.

8. 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.

9. 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.

ARTICLE 1AUx 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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.

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.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, une demi-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, en accompagnement des voies.

Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage pour 30 m^2 de surface de plancher.

Pour les équipements publics et les établissements recevant du public, le nombre de place doit correspondre à la destination du bâtiment, et il doit être réalisé une aire de stationnement réservée aux deux-roues matérialisée et signalée.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

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

ARTICLE 1AUx 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

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.

Les voies crées devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes sur au moins un des deux côtés latéraux.

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.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 1AUy

Qualification de la zone 1AUy lieu-dit Le Clos du Moulin :

La zone 1AUy correspond à une zone vouée à accueillir une habitation avec des caractéristiques architecturales particulières. Elle présente un intérêt majeur pour « la mise en scène » du Mas Sainte Lucie.

ARTICLE 1AUy 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- toute construction nouvelle destinée à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôts.
- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition ;
- les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordures.

ARTICLE 1AUy 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- une seule construction destinée à l'habitation qui correspondra à une maison « d'architecte » accompagnée de ses éventuelles dépendances
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ou leur modernisation sous réserve :
    - qu'elles soient indispensable au fonctionnement du quartier ou lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
    - que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises.

ARTICLE 1AUy 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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.

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 sur au moins un des deux côtés latéraux.

Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour 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.

ARTICLE 1AUy 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

14. Alimentation en eau potable

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

15. 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.

ARTICLE 1AUy 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

Les bords francs piscines 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 1 mètre.

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 canal.

Ripisylves :

Les constructions, les clôtures et tout aménagement ou équipement doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement de la ripisylve au moins égal à 5 mètres.

Cheminements doux et piste cyclable :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux abords du cheminement doux.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait par rapport à l'élément concerné d'au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE 1AUy 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

2. Les annexes, abris de jardins, abris pour le bois et pergolas peuvent être implantées en limite séparative sous réserve de ne pas excéder 5 mètres de long en limites séparatives.

3. Dans le cas contraire, les annexes devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

ARTICLE 1AUy 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE 1AUy 8 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE 1AUy 9 Hauteur maximale des constructions

NEANT

ARTICLE 1AUy 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

NEANT

ARTICLE 1AUy 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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.

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.

ARTICLE 1AUy 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

NEANT

Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone 1AUz1

Qualification de la zone 1AUz1 lieu-dit El Crusat :

La zone 1AUz1 est 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.

Elle est concernée par une procédure de Zone d'Aménagement Concertée.

Rappels:

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

La zone ou une partie de la zone est également concernée:

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.*

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU.*

ARTICLE 1AUz1 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- toute construction, installation, ou clôture à moins de 6 mètres des berges des canaux d'arrosage ou « agouilles », temporaires ou non à ciel ouvert, et à moins de 10 mètres des berges du Canal de Perpignan;
- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles 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;
- les bâtiments nouveaux à usage industriel ou agricole;
- les constructions à destination d'entrepôts accessoires aux locaux commerciaux ; les constructions à destination d'artisanat provoquant des nuisances avec les résidences voisines ;
- les lotissements industriels ou d'activités (artisanaux);
- les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition.
- les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordure.

ARTICLE 1AUz1 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz1 est conditionnée par la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

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

Dans l'ensemble de la zone 1AUz1 :

- 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 ;
- 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 a 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 ;
- les annexes, abris pour le bois, pergolas et abris de jardin non destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m2 et 3,00 mètres de hauteur, et dans la limite d'un seul par parcelle. Cette disposition ne concerne pas les annexes de piscines.
- les annexes de piscines sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 5 m2, 2 mètres de hauteur, et dans la limite d'une seule par parcelle.

Est autorisé, sur la partie spécifiée aux orientations particulières d'aménagement, un retrait de 5 mètres par rapport aux berges du Canal de Perpignan.

L'urbanisation de la zone 1AUz1 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.

Rappel:

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance

actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

ARTICLE 1AUz1 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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.

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.

Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour 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.

ARTICLE 1AUz1 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau 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.

2. 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.

3. 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 maintient 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.

4. Electricité – Telecom

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.

ARTICLE 1AUz1 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

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.

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 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.

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 canal. Un retrait de 5 mètres minimum par rapport au bas du talus pourra être appliqué sur la partie spécifiée dans l'orientation particulière d'aménagement.

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.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2 °* du Code de l'Urbanisme:

Les constructions et installations doivent respecter un retrait par rapport à l'élément concerné d'au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE 1AUz1 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. 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 sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres (L=H/2).

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation 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.

2. 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.

3. 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.

4. Les constructions annexes, abris de jardins, abris pour le bois et pergolas 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.

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

ARTICLE 1AUz1 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

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.

ARTICLE 1AUz1 8 Emprise au sol des constructions

NEANT.

ARTICLE 1AUz1 9 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. 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.

ARTICLE 1AUz1 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

Les règles édictées ci-dessous visent à promouvoir une architecture contemporaine et novatrice adaptée au climat méditerranéen. A ce titre tous les dispositifs allant vers une gestion responsable de l'énergie (mise en place de panneaux capteurs, pompe à chaleur, etc.), des ressources naturelles (récupération des eaux de pluie) et des eaux de pluie (rétention en toiture) seront favorisés.

NB : Les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseil mis à leur disposition: CAUE, STAP, architecte consultant de la DDTM...

1. Formes

Toitures :

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, 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.

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.

2. Matériaux

a) Façades:

En cas d'enduits des façades, ils seront teintés dans la masse.

Toutes les façades d'une même continuation doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.

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 imitations de matériaux (appareillages de fausses pierres, faux bois etc...) pour le placage, pour le bardage, pour la vêture, les peintures et les dessins, sont interdits sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures.

b) Toitures :

Elles pourront être réalisées en tuile canal ou mécaniques de dimension d'onde similaire de teinte naturelle rouge.

c) Toitures terrasses:

Elles pourront être recouvertes de gravillons de teinte rouge, grise, végétalisées ou recouvertes de dispositifs d'énergies renouvelables. L'aluminium brillant est interdit.

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.

Les toitures terrasses devront être de teinte rouge ou grise. L'aluminium brillant et le vert sont interdits.

4. 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 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.

5. Annexes

La hauteur des annexes, abris de jardins, abris pour le bois et pergolas ne peut excéder 3 mètres. La hauteur des annexes de piscine ne peut excéder 2 mètres.

6. Energie renouvelable, HQE, Développement Durable

Les pentes de toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie ne doivent pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

7. Enseignes et préenseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant. Les dispositions particulières à la zone communale de publicité restreinte ou autorisée sont également applicables.

8. Antennes et paraboles:

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), 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.

9. 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.

ARTICLE 1AUz1 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Dispositions générales

Le stationnement est régit par le Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions règlementaires 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. L. 123-1-12)

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 demi- 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.

- Bureaux et services

Pour les constructions à destination artisanales ou commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m^2 de surface de vente, de services, d'atelier.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m^2 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.

ARTICLE 1AUz1 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de circulations douces, d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

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.

Les chaussées ou abords des chaussées devront comprendre des aménagements pour les circulations douces.

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.

Rappel :

Le secteur est concerné par des Espaces Boisés Classés, notamment le long du Canal de Perpignan.

ARTICLE 1AUz1 13 Coefficient d'occupation des sols

La surface de plancher globale de l'opération du dossier de création de la ZAC est de 71 100 m^2.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone 1AUz2

Qualification de la zone 1AUz2 lieu-dit Mas d'en Gaffard :

La zone 1AUz2 est 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.

Elle est concernée par une procédure de Zone d'Aménagement Concertée.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU.*

ARTICLE 1AUz2 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- toute construction, installation, ou clôture à moins de 10 mètres du Canal de Perpignan, 3 mètres des berges des canaux d'arrosage ou « agouilles », temporaires ou non à ciel ouvert ;
- toute construction, installation, ou clôture à moins de 5 mètres des abords des cheminements doux ;
- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles 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 ;
- les bâtiments nouveaux à usage industriel ou agricole ;
- les constructions à destination d'entrepôts accessoires aux locaux commerciaux ;
- les constructions à destination d'artisanat provoquant des nuisances avec les résidences voisines ;

- les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition.
- Les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordure.

ARTICLE 1AUz2 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUz2 est conditionnée par la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et compatible avec les orientations particulières d'aménagement définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

Tout programme de logement supérieur ou égal à 3 logements devra comporter un minimum de 32 % de logements locatifs sociaux.

Dans l'ensemble de la zone 1AUz2 :

- 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 a 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.
- les annexes, abris pour le bois, pergolas et abris de jardin non destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m^2 et 3,00 mètres de hauteur, et dans la limite d'un seul par parcelle. Cette disposition ne concerne pas les annexes de piscines.
- Les annexes de piscines sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 5 m^2, 2 mètres de hauteur, et dans la limite d'une seule par parcelle.

L'urbanisation de la zone 1AUz2 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.

Rappel :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou

soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

ARTICLE 1AUz2 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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.

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.

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.

ARTICLE 1AUz2 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau 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.

2. 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.

3. 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 maintient 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.

4. Electricité – Telecom

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.

ARTICLE 1AUz2 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

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.

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.

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 canal.

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.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2 °* du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait par rapport à l'élément concerné d'au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE 1AUz2 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. 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 sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres (L=H/2).

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. 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.

3. 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.

4. Les annexes, abris de jardins, abris pour le bois et pergolas 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 mètre de cette limite.

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

ARTICLE 1AUz2 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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.

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.

ARTICLE 1AUz2 8 Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE 1AUz2 9 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des logements collectifs et logements locatifs sociaux (sans toutefois pour 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.

ARTICLE 1AUz2 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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.

NB : Les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils mis à leur disposition : CAUE, STAP, architecte consultant de la DDTM, etc...

1. Formes

a) Toitures :

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 d'1/3 de la surface couverte, si elles sont accessibles et si elles s'intègrent au volume construit. La limite est ramenée à 40 % dans le cas de toitures végétalisées. Les terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Pour les immeubles collectifs présentant au moins deux étages (R + 2) les toitures terrasses sur l'intégralité du bâtiment sont autorisées.

b) 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.

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 prévu 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 vêture, ainsi que les bacs aciers, les peintures et les dessins, sont interdits sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures.

b) Toitures :

Elles pourront être réalisées en tuile canal ou mécaniques de dimensions d'onde similaire de teinte naturelle rouge.

c) Toitures terrasses :

Elles pourront être recouvertes de gravillons de teinte rouge, grise ou être végétalisées. L'aluminium brillant est interdit.

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.

4. 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.

5. Annexes

La hauteur des annexes, abris bois, abris de jardins et pergolas ne peut excéder 3 mètres. La hauteur des annexes de piscine ne peut excéder 2 mètres.

6. Energie 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 intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants.

7. Enseignes et préenseignes :

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 dispositions particulières à la zone communale de publicité restreinte ou autorisée sont également applicables.

8. 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.

9. 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.

ARTICLE 1AUz2 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Dispositions générales

Le stationnement est régit par le Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions règlementaires 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. L. 123-1-12)

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.

- Bureaux et services

Pour les constructions à destination artisanales ou commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 30 m^2 de surface de vente, de services, d'atelier.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m^2 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.

ARTICLE 1AUz2 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de circulations douces, d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

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.

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone 1AUe

Qualification de la zone 1AUe :

La zone 1AUe est une zone: essentiellement à vocation de services, artisanale ou industrielle, en grande partie construite sur sa partie Est et à urbaniser et ouverte à l'urbanisation à l'Ouest.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble devant être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

Compte tenu de l'insertion urbaine de la zone, localisée à proximité immédiate de la zone d'habitat et en vitrine depuis la RD 612a, les projets devront, par leur nature, leur implantation et leurs qualités architecturales, contribuer à la valorisation du site et des espaces urbains mixtes limitrophes.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU.*

ARTICLE 1AUe 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toute construction nouvelle destinées à l'habitation, à l'hébergement; au commerce, à l'exploitation agricole ou forestière.
- les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre
- toute construction, installation, ou clôture à moins de 10 mètres du bas du talus du Canal de Perpignan, 3 mètres des berges des canaux d'arrosage ou « agouilles », temporaires ou non à ciel ouvert (voir article 6);
- toute construction, installation, ou clôture à moins de 5 mètres des abords des cheminements doux ;
- l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes
- les villages de vacances et les gîtes ruraux ;

- les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- les piscines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les bâtiments nouveaux à usage agricole ;
- les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition ;
- les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordures.

ARTICLE 1AUe 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés avec conditions :

- L'ouverture à l'urbanisation sous réserve de recourir à une ou plusieurs opérations d'aménagement.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ou leur modernisation sous réserve :
  - qu'elles soient indispensable au fonctionnement du quartier ou lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
  - que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;
- les extensions mesurées des bâtiments existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment.
- l'aménagement des bâtiments existants sous réserve d'être intégrés dans les volumes existants et de ne pas porter atteinte au caractère architectural des bâtiments.

ARTICLE 1AUe 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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 du 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.

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 sur au moins un des deux côtés latéraux.

Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour 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.

ARTICLE 1AUe 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

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

2. 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.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et au degré de pollution qu'elles peuvent présenter, avant rejet dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et dans les exutoires naturels.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 maintient d'état de fonctionnement.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Electricité – Telecom

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.

ARTICLE 1AUe 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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 10,00 mètres.

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.

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 canal.

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 5 mètres minimum par rapport aux abords des cheminements doux.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2 °* du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait par rapport à l'élément concerné d'au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE 1AUe 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. 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 sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres (L=H/2).

2. 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.

ARTICLE 1AUe 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'un 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.

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.

ARTICLE 1AUe 8 Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE 1AUe 9 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 12,00 mètres.

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.

ARTICLE 1AUe 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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 ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales notamment vers les Mas et bâtisses au caractère architectural notable.

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

NB : les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseil mis à leur disposition : CAUE, STAP, architecte consultant de la DDTM...

1. Toitures :

Les toitures auront une pente pouvant être comprise entre 15% et 33%.

2. Terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent pas plus d'1/3 de la surface couverte, si elles sont accessibles et si elles s'intègrent au volume construit. La limite est ramenée à 40 % dans le cas de toitures végétalisées.

3. Façades :

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...).

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

Le blanc cru, couleurs primaires et criardes sont interdits. Le nuancier est à consulter en Mairie.

4. Couvertures :

Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...de teinte naturelle homogène.

5. Couleurs

Le blanc cru, les couleurs primaires et criardes sont interdits. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

6. 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 2 mètres. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80%.

La plantation de haies vives en limite parcellaire est obligatoire.

7. Energie renouvelable

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.

ARTICLE 1AUe 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

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

Pour les constructions les professions libérales, les bureaux et les services il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage pour 30 m^2 de surface.

Pour les entreprises il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage pour 50 m^2 de surface de vente ou d'atelier.

Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, le nombre de place doit correspondre à la destination du bâtiment, et il doit être réalisé une aire de stationnement réservée aux deux-roues matérialisée et signalée.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions règlementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite. De plus, pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

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.

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.

ARTICLE 1AUe 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

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.

Les voies nouvelles de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes sur au moins l'un des deux côtés latéraux.

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.

Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone 1AUp

Qualification de la zone 1AUp :

La zone 1AUp est une zone à urbaniser, ouverte immédiatement à l'urbanisation, destinée à accueillir des équipements sportifs, culturels, socio culturels et de loisirs, ... Les réalisations doivent être particulièrement étudiées et soignées afin de permettre une bonne insertion dans le site, le paysage et l'environnement général immédiat où ils doivent s'implanter.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

Cette zone est également concernée :

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.*

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé*
  dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU.*

- *Par la bande de 300 mètres liée à la présence du TGV.*

ARTICLE 1AUp 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- toute construction, installation, ou clôture à moins de 10 mètres du Canal de Perpignan, 3 mètres des berges des canaux d'arrosage ou « agouilles », temporaires ou non à ciel ouvert (voir article 6);
- toute construction, installation, ou clôture à moins de 5 mètres des abords des cheminements doux ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à destination d'entrepôts accessoires aux locaux commerciaux
- les constructions à destination d'artisanat provoquant des nuisances avec les résidences voisines ;
- les commerces ;
- les bureaux ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les dépôts de matériaux, non liés aux travaux de constructions ou d'aménagement admis dans la zone ou liés au fonctionnement des infrastructures ;
- les parcs d'attraction, au sens du code de l'urbanisme ;
- le stationnement des caravanes et les installations de camping, au sens du code de l'urbanisme ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

- les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition ;
- les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordures.

ARTICLE 1AUp 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les affouillements et exhaussements de sols pour les constructions d'intérêt général ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage des équipements.

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.

Rappel :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

ARTICLE 1AUp 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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.

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 sur au moins l'un des deux côtés latéraux.

Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour 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.

ARTICLE 1AUp 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau 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.

2. Assainissement

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.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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 maintient 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.

4. Electricité – Telecom

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.

ARTICLE 1AUp 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie :

- le long des voies intérieures, lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.
- pour les constructions et installations nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics.

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.

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 canal.

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.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2 °* du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations doivent respecter un retrait par rapport à l'élément concerné d'au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE 1AUp 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. 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 sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres (L=H/2).

2. 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.

ARTICLE 1AUp 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE 1AUp 8 Emprise au sol des constructions

Néant.

ARTICLE 1AUp 9 Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 15,00 mètres.

ARTICLE 1AUp 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

NB : les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils mis à leur disposition : CAUE, STAP, architecte consultant de la DDTM...

1. Toitures

Pour les constructions et installations nécessaire à des équipements collectifs ou à des services publics , les toitures terrasses végétalisées sur l'intégralité du bâtiment sont autorisées.

2. Couleurs

Le blanc cru, les couleurs primaires et criardes sont interdits. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

3. 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. Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, utilisant les mêmes matériaux de maçonneries.

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 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 vêture, ainsi que les bacs aciers, les peintures et les dessins, sont interdits sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures.

4. Energie 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 intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants.

5. Enseignes et préenseignes :

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 dispositions particulières à la zone communale de publicité restreinte ou autorisée sont également applicables.

6. 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.

7. 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.

ARTICLE 1AUp 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

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

Il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 places de capacité de réception.

Les équipements sportifs doivent en outre comporter une aire de stationnement pour les deux roues matérialisée et signalée, ainsi qu'une aire de stationnement pour les autobus matérialisée et signalée.

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

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions règlementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite. Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

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.

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.

ARTICLE 1AUp 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

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.

Les voies nouvelles spécifiées dans l'orientation particulière d'aménagement de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes.

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 :

Alignements d'arbres à protéger ou à conserver :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante locale de l' « alignement d'arbres à protéger ou conserver ».

Ces arbres pourront être enlevés ou déplacés 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'un accès, ou sanitaires.

Ripisylves :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante locale de la ripisylve.

Ces arbres pourront être enlevés ou déplacés pour des raisons d'ordre techniques notamment hydrauliques ou sanitaires.

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.

Chapitre 8 : Dispositions applicables à la zone 2AU

Qualification de la zone 2AU

La zone 2 AU est une zone d'urbanisation future destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du P.L.U., tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de chaque zone est différée. Chacune sera ouverte à l'occasion d'une révision simplifiée du PLU, éventuellement sur la base d'une orientation particulière d'aménagement portant sur la totalité de la zone débloquée.

L'ouverture des zones 2AU répondra à un phasage dans le temps : la première zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque les zones 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUz1, 1AUz2) précédemment ouvertes à l'urbanisation seront aménagées à au moins 80 %. Ces contraintes de phasage ne s'appliquent pas aux projets destinés à recevoir des équipements publics et ne valent pas ordre chronologique.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.*

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise est intégrée dans le plan de zonage règlementaire du PLU.*

ARTICLE 2AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation du sol est interdite l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées immédiatement les extensions limitées des constructions existantes sans création de nouveau logement.

ARTICLE 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

NEANT

ARTICLE 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

NEANT

ARTICLE 2AU 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

NEANT

ARTICLE 2AU 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

NEANT

ARTICLE 2AU 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE 2AU 8 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE 2AU 9 Hauteur maximale des constructions

NEANT

ARTICLE 2AU 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

NEANT

ARTICLE 2AU 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

NEANT

ARTICLE 2AU 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

NEANT

Chapitre 9 : Dispositions applicables à la zone 2AUe

Qualification de la zone 2AUe

La zone 2AUe est une zone d'urbanisation future destinée à accueillir à terme des activités économiques spécialisées, y seront également autorisées les activités nécessaires au fonctionnement de la zone : hébergement hôtelier, activités de restaurations et de réceptions.

Les réalisations doivent être particulièrement étudiées et soignées afin de permettre une bonne insertion dans le site, le paysage et l'environnement général immédiat où ils doivent s'implanter.

Compte tenu de l'insertion urbaine de la zone, localisée à proximité immédiate de la zone d'habitat et en vitrine depuis la RD 612a, les projets devront, par leur nature, leur implantation et leurs qualités architecturales, contribuer à la valorisation du site et des espaces urbains mixtes limitrophes.

Dans le cadre du PLU, tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de cette zone est différée. Elle sera ouverte à l'occasion d'une révision simplifiée du PLU, et sur la base d'une orientation particulière d'aménagement portant sur la totalité de la zone.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.*
- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise est intégrée dans le plan de zonage règlementaire du PLU.*
- *Par le Mas Sainte Lucie, ses dépendances et ses abords.*

ARTICLE 2AUe 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation du sol est interdite l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 2AUe 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées immédiatement, en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les réfections, aménagements et extensions mesurées des bâtiments existants sous réserve que les destinations des bâtiments après travaux soient nécessaires au fonctionnement ultérieur de la zone, et sans création de nouveau logement.

ARTICLE 2AUe 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

NEANT

ARTICLE 2AUe 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

NEANT

ARTICLE 2AUe 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

NEANT

ARTICLE 2AUe 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

NEANT

ARTICLE 2AUe 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE 2AUe 8 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE 2AUe 9 Hauteur maximale des constructions

NEANT

ARTICLE 2AUe 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

NEANT

ARTICLE 2AUe 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

NEANT

ARTICLE 2AUe 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

NEANT

Chapitre 10 : Dispositions applicables à la zone 3AU

Qualification de la zone 3AU

La zone 3 AU est une zone d'urbanisation future destinée à recevoir à terme des bâtiments à usage d'habitations, de commerces, d'équipements publics, culturels, touristiques, sportifs, de loisirs ou de services.

Dans le cadre du PLU, tel qu'issu de la révision, l'urbanisation de chaque zone est différée. Chacune sera ouverte à l'occasion d'une révision simplifiée du PLU, et sur la base d'une orientation particulière d'aménagement portant sur la totalité de la zone débloquée.

L'ouverture de la zone 3AU répondra à un phasage dans le temps : elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque les zones précédemment ouvertes à l'urbanisation 1AUz2 et 2AU secteur Mas d'en Gaffard seront aménagées à au moins 80 %. Ces contraintes de phasage ne s'appliquent pas aux projets destinés à recevoir des équipements publics. Ces contraintes de phasage ne valent pas ordre chronologique.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.*

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise est intégrée dans le plan de zonage règlementaire du PLU.*

ARTICLE 3AU 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toute utilisation du sol est interdite l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.

ARTICLE 3AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées immédiatement les extensions limitées des constructions existantes sans création de nouveau logement.

ARTICLE 3AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

NEANT

ARTICLE 3AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

NEANT

ARTICLE 3AU 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

NEANT

ARTICLE 3AU 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

NEANT

ARTICLE 3AU 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE 3AU 8 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE 3AU 9 Hauteur maximale des constructions

NEANT

ARTICLE 3AU 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

NEANT

ARTICLE 3AU 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

NEANT

ARTICLE 3AU 12 Oligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

NEANT

TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole dite « Zone A »

Chapitre unique : dispositions applicables à la zone agricole

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

Qualification de la zone A :

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

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé*
  dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU.*

ARTICLE A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations ou utilisation des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article A2, elles-mêmes soumises à conditions particulières.

Sont également interdites, pour l'ensemble de la zone A :

- Toutes constructions à usage d'habitation à l'intérieur de la bande des 300 mètres liée à la voie TGV.
- les champs photovoltaïques.

ARTICLE A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En application des dispositions de l'article R. 123-7 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

2. Les habitations sous réserve :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole ;
- que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature de l'activité agricole existante par notamment la surface minimale d'exploitation définie par arrêté préfectoral ;

- qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation (constructions en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants).

3. les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités nécessaires à l'exploitation.

4. les annexes, abris de jardins, abris pour le bois, pergolas non destinés à l'habitation sont admis à condition qu'ils ne dépassent pas 10 m2 et 3 mètres de hauteur, et dans la limite d'un seul par parcelle. Cette disposition ne concerne pas les annexes de piscines.

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.

Les agouilles et canaux d'irrigation passant sur des propriétés privées et attenantes doivent être entretenus par les propriétaires et occupants, selon les conditions fixées par les organismes gestionnaires au plan communal.

Rappel :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

ARTICLE A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées mentionnées à l'article 2.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc).

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès aux véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Tout chemin privé nouvellement aménagé ou existant devra être entretenu par les riverains et ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales.

Les voies en impasses, publiques ou privées, devront comporter un espace de retournement à leur extrémité à définir avec le service gestionnaire. Toute nouvelle voie ou accès devra en priorité être relié de manière fonctionnelle au réseau viaire existant.

ARTICLE A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être établie en respectant les dispositions du code de la santé publique et du code général des collectivités territoriales et par ailleurs l'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne.
- pour les autres bâtiments à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue dans le Code de la Santé Publique.

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

Pour les installations agricoles et l'irrigation, l'usage non sanitaire doit être, en priorité, alimenté par une autre source que de l'eau potable et le réseau public de distribution. Toutefois, si les solutions de récupération d'eau de pluie, d'irrigation par les agouilles, de forages...ne suffisent pas ou ne sont pas adaptées, le recours au réseau public de distribution peut être envisagé mais sera soumis à autorisation des services compétents et devra respecter les textes en vigueur et le règlement sanitaire départemental.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif public d'assainissement de caractéristiques suffisantes ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

5. Effluents agricoles

Les installations ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que les effluents prééepurés conformément aux dispositions législatives et règlementaires en vigueur.

ARTICLE A 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en retrait minimum :

- de 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées à usage publics existantes, modifiées ou à créer ;
- de 300 mètres par rapport à l'axe de la voie SNCF.

Les bâtiments agricoles doivent être édifiés à une distance ne pouvant être inférieures à 7 mètres de l'axe des voies publiques ou ouvertes à la circulation générale, modifiées ou à créer, à 30 mètres de l'axe de la voie SNCF.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou extension de bâtiments existants.

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.

Dispositions particulières aux éléments du paysage (répertoriés sur le plan de zonage règlementaire au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2* ° du code de l'urbanisme) :

Alignements d'arbres à protéger, conserver ou créer :

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à 5 mètres.

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 canal.

Les canaux et agouilles

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux berges des canaux et agouilles. Leur entretien doit être assuré.

Ripisylves :

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement de la ripisylve au moins égal à 5 mètres.

Cheminements doux :

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'axe du cheminement doux.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2 °* du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un retrait par rapport à l'élément concerné d'au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE A 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 m (L=H/2).

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sans pouvoir excéder 5 mètres de longueur sur la limite séparative.

ARTICLE A 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

ARTICLE A 8 Emprise au sol des constructions

Les serres agricoles susceptibles d'être autorisées ne pourront couvrir une emprise supérieure à 60 % de l'unité foncière concernée et ne devront pas, par leur disposition ou leur forme, faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Cette disposition ne s'applique pas dans les zones inondables.

ARTICLE A 9 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue ne peut excéder :

- 9,00 mètres pour les habitations ;
- 13,00 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole autre que les habitations ;
- 8 mètres pour les habitations et bâtiments d'exploitation situés dans le couloir de 50 mètres centrés sous le tracé des ouvrages électriques.

Seront admises des différences de niveaux plus importantes entre les bâtiments voisins afin de permettre l'intégration architecturale des bâtiments dans le site.

ARTICLE A 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

NB : les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseil mis à leur disposition : CAUE, SDAP, architecte consultant de la DDTM...

1. Formes

a) Toitures :

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 d'1/3 de la surface couverte, si elles sont accessibles et si elles s'intègrent au volume construit. La limite est ramenée à 40 % dans le cas de toitures végétalisées. Les terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Pour les immeubles collectifs présentant au moins deux étages (R + 2) les toitures terrasses végétalisées sur l'intégralité du bâtiment sont autorisées.

Les projets présentant un caractère novateur ou s'inscrivant dans des démarches HQE 2 R pourraient être autorisés sous réserve d'une intégration maximale à la zone et dans la mesure où ils constituent une application très étudiée.

b) Ouvertures : les ouvertures permettant l'accès des véhicules utilitaires auront des proportions ne pouvant dépasser en surface plus de un tiers de la longueur de la plus grande façade.

c) Ouvrages en saillie : les escaliers extérieurs ne peuvent desservir que le premier étage d'une construction.

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, les joints seront traités à la chaux aérienne teintée et au sable criblé, puis brossés avant la prise complète.

Dans le cas de reprise de maçonneries et de rejointoiement des maçonneries existantes, elles seront exécutées avec un mortier de chaux aérienne teintée, de même texture et de même couleur que les enduits existants.

En cas d'extension ou d'aménagement d'existants construits en pierres apparentes, l'application d'enduit teinté dans la masse doit être particulièrement soignée, en harmonie avec le reste du bâtiment et le milieu naturel.

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.

Les imitations de matériaux (appareillages de fausses pierres, faux bois etc...) pour le placage, pour le bardage, pour la vêture, ainsi que les bacs aciers, les peintures et les dessins, sont interdits sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures. Les tuyaux métalliques ou en fibro-ciment apparents sont interdits.

b) Toitures : les toits seront obligatoirement recouverts de tuiles canal rouges.

Toutefois, tout autre matériau s'y apparentant par la couleur et la texture sera admis pour ce qui concerne les bâtiments agricoles.

Dans le cas d'emploi de gouttières et descentes d'eau en zinc ou P.V.C., celles-ci doivent être peintes ou teintées dans les tons de la façade, ou bien on pourra leur préférer des éléments en terre cuite ou en cuivre s'ils s'harmonisent avec l'aspect final des façades.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas aux serres et tunnels.

3. Couleurs

Pour les menuiseries, ouvertures, volets, façades, ferronneries : le blanc cru, couleurs primaires et criardes sont interdits. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

4. Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration en application de la délibération prise en conseil municipal. La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des impératifs de la sécurité routière et de la topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les murs pleins sur la totalité du périmètre de la parcelle d'assiette de la construction sont interdits.

Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80% (grillage à grosse maille carrée ou claire voie).

5. Annexes

La hauteur des annexes, abris pour le bois, abris de jardins et pergolas ne peut excéder 3 mètres. La hauteur des annexes de piscine ne peut excéder 2 mètres.

6. Démarches de développement durable et énergies renouvelables

Les pentes de toits et couleurs de toit 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 intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants.

ARTICLE A 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des bâtiments et installations doit être réalisé en dehors des emprises des voies et emprises publiques et conformément aux prescriptions règlementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

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.

ARTICLE A 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les abords des bâtiments doivent être plantés 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,....

Les espaces libres de construction doivent être entretenus par les propriétaires, locataires ou gestionnaires.

Les espaces verts communs et les espaces piétonniers doivent être plantés afin d'assurer la continuité entre les lots bâtis. La composition des espaces verts sera définie en accord avec la Mairie.

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 (répertoriés sur le plan de zonage règlementaire au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2* ° du code de l'urbanisme) :

Alignements d'arbres à protéger ou à conserver :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante locale de l' « alignement d'arbres à protéger ou conserver ».

Ces arbres pourront être enlevés ou déplacés 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'un accès, ou sanitaires.

Ripisylves :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante locale de la ripisylve.

Ces arbres pourront être enlevés ou déplacés pour des raisons d'ordre techniques notamment hydrauliques ou sanitaires.

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.

En cas de création d'accès, le propriétaire ou gestionnaire devra en assurer l'entretien.

TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole dite « Zone N »

Chapitre unique : dispositions applicables à la zone naturelle

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

Qualification de la zone N :

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

Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- un sous-secteur Nh correspondant aux constructions existantes à usage d'habitation ;

- un sous-secteur Nm correspondant à des constructions existantes à usage d'habitation et dispersées sur le territoire communal ;

- un sous-secteur Nd correspondant à la déchetterie existante ;

- un sous secteur Np délimitant les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et paysages. Il comprend la zone humide de la Prade et les cheminées existantes liées au fonctionnement de la Prade. La Prade et les cheminées sont intimement liées au plateau agricole situé à l'Est du territoire.

- un sous-secteur Nj destiné à accueillir des jardins familiaux.

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

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.*

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise est intégrée dans le plan de zonage règlementaire du PLU.*

ARTICLE N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes occupations ou utilisation des sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Sont également interdit, pour l'ensemble de la zone N, y compris les sous- secteurs Nd, Nj, Nm, Nh et Np, toute construction nouvelle à usage d'habitation.

Sont interdits, à l'exception des sous-secteurs Nm, Nh et Nj, les abris de jardins.

Sont en sus interdits, pour le sous-secteur Np :

- toute construction autre que celles strictement nécessaires à l'entretien de la Prade ou des cheminées existantes ;
- tout remblai ;
- les serres ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :

  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ;
  - création de plans d'eau ;
  - travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains ;
  - boisement, tel que plantation de peupliers et introduction de végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques des terrains.

ARTICLE N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Sont autorisées pour la seule zone N à l'exclusion des sous-secteurs Np, Nj, Nm, Nd et Nh, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage et qu'ils respectent la sensibilité des milieux naturels :

- les constructions nécessaires à des équipements collectifs, tels que la défense contre l'incendie et la protection contre les risques naturels ;
- 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 de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- les constructions liées aux activités forestières.
- les constructions nécessaires aux équipements publics et de services publics.
- Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle et que leur localisation soit compatible avec le site, l'écosystème et les paysages.
- Les cimetières.

2. Dans les sous-secteurs Nh et Nm, sont autorisés :

- la réfection ou l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existants sous réserve que cette extension ne conduise pas d'une part à augmenter la surface de plancher de plus de 30% non renouvelable, et d'autre part à créer de nouveau logement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans :
- dans la limite de la surface de plancher existante ;
- sous réserve de ne créer qu'une seule habitation dans le cas d'habitation.
- les annexes, abris pour le bois, pergolas et abris de jardin non destinées à l'habitation sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 15 m2, 3,00 mètres de hauteur, et dans la limite d'un seul par parcelle. Cette disposition ne concerne pas les annexes de piscines.
- Les annexes de piscines sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 5 m2, 2 mètres de hauteur, et dans la limite d'une seule par parcelle.
- Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement et qu'elles respectent l'article N 11.
- Les piscines.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.).
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux, canaux d'irrigation, agouilles.
- Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires pour la réalisation de cheminements doux.

3. Dans le sous-secteur Nd : sont autorisés :

Les équipements publics et les équipements liés à la déchetterie.

4. Dans le sous-secteur Nj : sont uniquement autorisés :

Les abris de jardins à condition qu'ils ne dépassent pas 10 m^2 et 3,00 mètres de hauteur, et dans la limite d'un seul par jardin.

5. Dans le sous-secteur Np sont seuls autorisés :

- les installations et ouvrages strictement nécessaires à la Défense Nationale et/ou à la sécurité civile, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- les cheminements doux sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de zone humide.
- les ouvrages et travaux rendus nécessaires pour l'entretien de la Prade, des cheminés (puits) et du tunnel de Las Cobas.
- les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires pour l'accès au tunnel de Las Cobas, pour l'entretien des cheminées (puits), pour la préservation de la zone humide, pour des impératifs techniques ou sensibles.
- les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires pour la réalisation d'équipements d'intérêt général.
- les plantations destinées à recréer les haies bocagères, sous réserve :
  - qu'elles visent effectivement à recréer ou poursuivre une haie bocagère ;
  - qu'elles soient constituées d'essences locales compatibles avec le caractère de zone humide ;
  - que les essences soient compatibles avec le caractère de haie bocagère.
- Les installations et constructions légères de tourisme et de loisirs orientés vers la découverte des espaces naturels et du patrimoine sous réserve que leur réalisation soit ponctuelle, sans fondations, et que leur localisation soit compatible avec le site, l'écosystème et les paysages.

6. Pour la zone N et les sous-secteurs Nd, Nh, Nj, et Nm :

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.

Rappel :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.

ARTICLE N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les aménagements de voirie seront limités à la stricte nécessité de la desserte des activités autorisées mentionnées à l'article 2.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit en justifiant d'une servitude ou d'un droit réel sur un fonds voisin au sens des dispositions du Code civil.

L'accès au terrain d'assiette de la construction doit satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, protection civile, etc).

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès aux véhicules. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Tout chemin privé nouvellement aménagé ou existant devra être entretenu par les riverains et ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales.

Les voies en impasses, publiques ou privées, devront comporter un espace de retournement à leur extrémité à définir avec le service gestionnaire. Toute nouvelle voie ou accès devra en priorité être relié de manière fonctionnelle au réseau viaire existant.

ARTICLE N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être établie en respectant les dispositions du code de la santé publique et du code générale des collectivités territoriales et par ailleurs l'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne.
- pour les autres bâtiments à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue dans le Code de la Santé Publique.

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

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif public d'assainissement de caractéristiques suffisantes ou, à défaut, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Il est interdit de rejeter les eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'insuffisance de ce réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou, éventuellement les aménagements nécessaires pour limiter les débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs et installations adaptés ainsi que l'entretien régulier.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

4. Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration.

5. Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Tout travaux de branchement à un réseau d'électricité non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées à usage publics existantes, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou extension de bâtiments existants.

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.

Dispositions particulières aux éléments du paysage : Alignements d'arbres à protéger, conserver ou créer :

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à 5 mètres.

Les canaux et agouilles :

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un retrait de 6 mètres minimum par rapport aux berges des canaux et agouilles.

Ripisylves :

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement de la ripisylve au moins égal à 5 mètres.

Cheminements doux :

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'axe du cheminement doux.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2 °* du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations autorisées doivent respecter un retrait par rapport à l'élément concerné d'au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE N 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 m (L=H/2).

Toutefois des adaptations mineures peuvent être admises lors de travaux soumis à autorisation réalisés sur des bâtiments existants.

Pour le sous-secteur Nh, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas excéder 5 mètres de long sur la limite séparative.

Dans le sous-secteurs Nm les constructions annexes sont interdites en limites séparatives.

A l'exception du sous-secteur Nj, l'implantation des constructions et des annexes est interdite sur les limites séparative contiguës aux zones A.

ARTICLE N 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

NEANT

ARTICLE N 8 Emprise au sol des constructions

NEANT

ARTICLE N 9 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur absolue ne peut excéder 9,00 mètres pour les habitations et 13,00 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Seront admises des différences de niveaux plus importantes entre les bâtiments voisins afin de permettre l'intégration architecturale des bâtiments dans le site.

ARTICLE N 10 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

NB : les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils mis à leur disposition : CAUE, STAP, architecte consultant de la DDTM..

1. Pour la zone N et les sous-secteurs Nh, Nm, Nj et Nd

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

NB : Les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils mis à leur disposition : CAUE, STAP, architecte consultant de la DDTM, etc.

Formes

a)Toitures : aucune forme de toiture n'est interdite.

Pour les dispositions les plus courantes, les toitures pourront être réalisées en tuile canal ou mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles de 30 à 33%.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent pas plus d'1/3 de la surface couverte, si elles sont accessibles et si elles s'intègrent au volume construit. La limite est ramenée à 40 % dans le cas de toitures végétalisées. Les terrasses inaccessibles ou couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

b) 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.

c) Ouvertures : les ouvertures auront une tendance verticale sauf pour les baies vitrées.

Matériaux

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 vêture, ainsi que les bacs aciers, les peintures et les dessins, sont interdits sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures.

Toitures : elles pourront être réalisées en tuile canal ou mécaniques de dimensions d'onde similaire de teinte naturelle rouge.

Toitures terrasses : elles pourront être recouvertes de gravillons de teinte grise ou végétalisées. L'aluminium brillant est interdit.

Couleurs

Pour les menuiseries, ouvertures, volets, façades, ferronneries : le blanc cru, couleurs primaires et criardes sont interdits. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une harmonie de couleurs avec les façades. Les menuiseries et les ferronneries devront être coordonnées dans une même tonalité de couleurs.

Les toitures terrasses devront être de teinte rouge ou grise. Le vert est interdit.

Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

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.

Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, utilisant les mêmes matériaux de maçonneries.

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 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.

Annexes

La hauteur absolue ne peut excéder 3 mètres pour les abris et annexes de jardins.

Energie 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 intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants.

Enseignes et préenseignes :

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 dispositions particulières à la zone communale de publicité restreinte ou autorisée sont également applicables.

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.

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.

2. Pour le sous-secteur Np :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de la délibération prise en conseil municipal.

Clôtures :

Sont uniquement autorisés les haies végétales d'essences locales et les dispositifs de protection (grilles ou grillages métalliques...) doublés d'une haie végétale, et dans la mesure où ils ne font pas obstacle à l'écoulement des eaux dans les secteurs inondables.

Les murs pleins sur la totalité du périmètre de la parcelle d'assiette de la construction sont interdits.

ARTICLE N 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des bâtiments et installations doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

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

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.

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.

ARTICLE N 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les abords des bâtiments doivent être plantés d'essences végétales locales en harmonie avec le site concerné.

Les espaces libres de construction doivent être entretenus par les propriétaires gestionnaires et locataires.

Pour le sous-secteur Np :

- toute plantation sera soumise pour avis aux services compétents et gestionnaires.
- des plantations seront admises si elles ont pour effet de maintenir, améliorer ou poursuivre les haies bocagères existantes. Le choix des essences sera conforme à la végétation locale et compatible avec le caractère de haie bocagère et de zone humide.
- des plantations autres que les haies bocagères pourront être admises si la qualité écologique et/ou paysagère du secteur ne s'en trouve pas amoindrie, si elles ne compromettent pas la vocation générale de la zone. Le choix des essences sera conforme à la végétation locale et compatible avec le caractère de zone humide.

Dispositions relatives aux éléments particuliers du paysage (répertoriés sur le plan de zonage règlementaire au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2* ° du code de l'urbanisme) :

Alignements d'arbres à protéger ou à conserver :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante locale de l' « alignement d'arbres à protéger ou conserver ».

Ces arbres pourront être enlevés ou déplacés 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'un accès, ou sanitaires.

Ripisylves :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante locale de la ripisylve.

Ces arbres pourront être enlevés ou déplacés pour des raisons d'ordre techniques notamment hydrauliques ou sanitaires.

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.

En cas de création d'accès, le propriétaire ou gestionnaire devra en assurer l'entretien.

TITRE VI : ANNEXE SUR LES REGLES DE CONSTRUCTION EN ZONE INONDABLE

Selon que l'aléa soit fort ou modéré :

Dispositions applicables aux constructions (hors équipements collectifs d'intérêt général) **comprises dans un secteur soumis à un risque inondation avéré par la carte des aléas de la commune** :

- Les remblais sont interdits sauf ceux strictement nécessaires aux accès
- Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 80%, sans mur bahut faisant saillie sur le terrain naturel ;
- Les planchers habitables doivent être situés à un minimum à 0.70 m au-dessus du terrain naturel et à 0.20 m minimum pour les planchers non habitables (garages, annexes, abris de jardins, etc....) en zone d'aléa modéré ;
- Les planchers habitables doivent être situés à un minimum à 0.50 m au-dessus du terrain naturel et à 0.20 m minimum pour les planchers non habitables (garages, annexes, abris de jardins, etc....) en zone d'aléa complémentaire ;
- Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est de 0,30 maximum excepté en zone UA où il n'y a pas de CES maximum fixé ;
- Il est imposé un recul de 5 mètres par rapport à la crête des berges des cours d'eau (canaux, ruisseaux, agouilles, etc. ...).

TITRE VII : ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DU L. 123-1-5, III, 2 ° 7°

Article L. 123-1-5, III, 2 °

Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :
[...]
7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection
[…]

Cette identification peut donc concerner des secteurs mais aussi des éléments ponctuels. Elle implique un accord de la commune pour une modification de l'élément identifié. En effet, l'article R. 421-23, alinéa h, du code de l'urbanisme précise que « les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt architectural ou paysager, doivent être précéder d'une déclaration préalable ».

Plusieurs éléments sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° 7° du Code de l'Urbanisme depuis l'approbation du PLU le 14/06/2010. D'autres éléments ont été protégés postérieurement suite à l'évolution du document d'urbanisme notamment grâce à l'élaboration d'un Agenda 21 par la Commune.

Les éléments protégés au titre du L. 123-1-5, III, 2 ° peuvent être classés en 2 catégories :

1) *Eléments de patrimoine bâti remarquables qui sont soumis aux règles suivantes :*
   - *Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;*
   - *En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.*
2) *Eléments paysagers et végétaux remarquables*

Pour tous les éléments protégés, toute destruction, même partielle, ou dégradation est interdite.

Des descriptions et préconisations particulières portant sur certains éléments sont versées ci après.

Dénomination	Parcelles et localisation
Chêne remarquable	Cet élément est localisé sur la parcelle n°33 de la section AH dans le secteur de « La Coba »

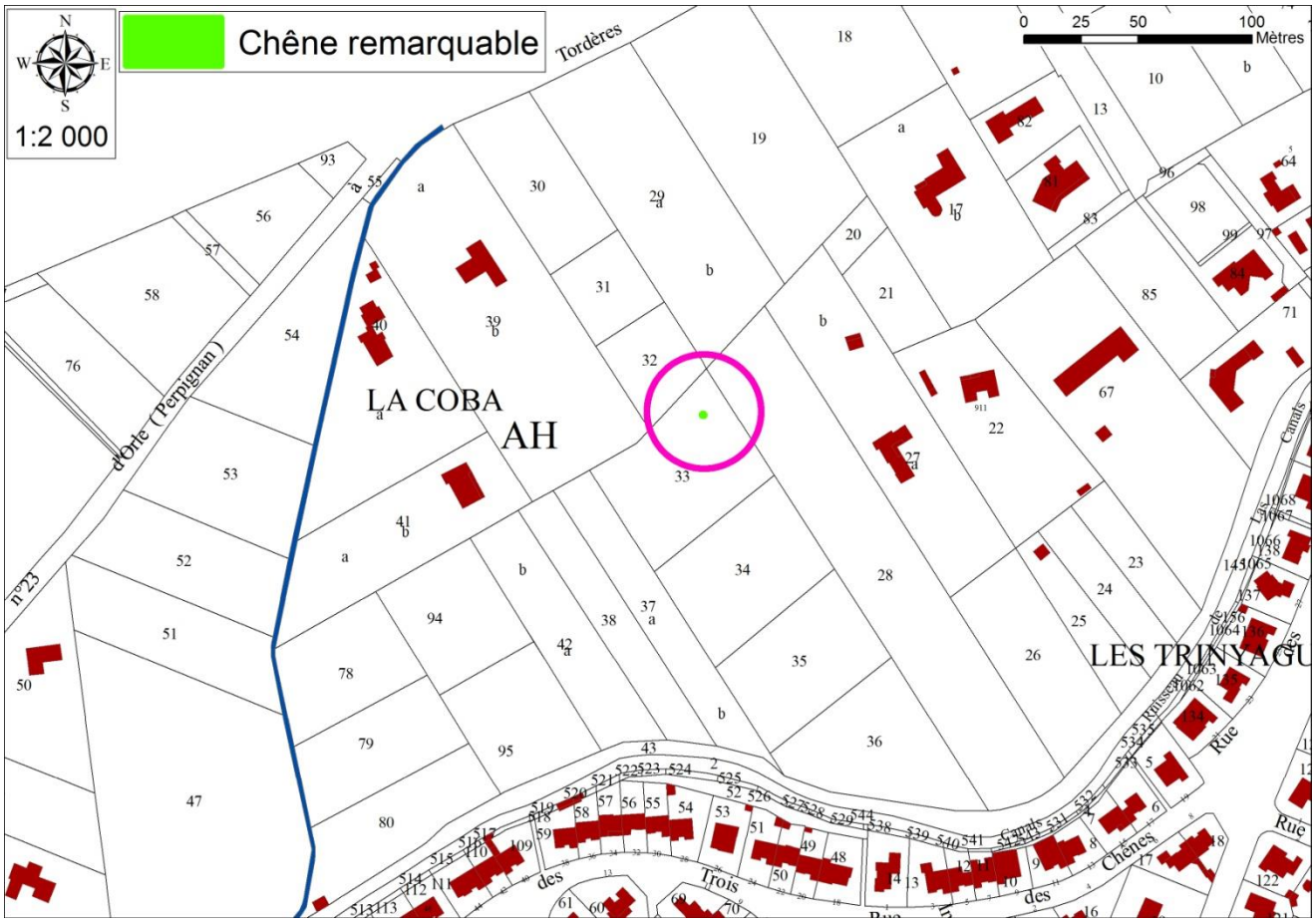
Descriptif

En limite du boisement mixte de chênes et de robiniers et de l'axe de circulation central, ce chêne vert est remarquable par sa taille.

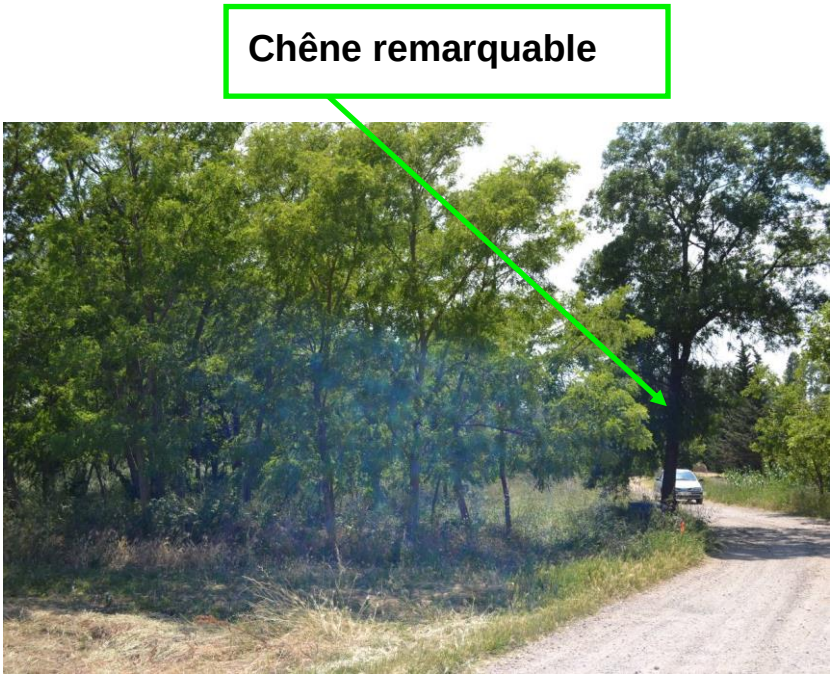
Le chêne vert est un arbre typique des milieux méditerranéens. Il est donc intéressant du point de vue paysager, mais aussi pour la biodiversité. Ces arbres abritent un grand nombre d'insectes ainsi que leurs prédateurs.

Objectifs

1) Préserver le patrimoine naturel
2) Renforcer la trame verte et bleue
3) Maintenir un volet paysager méditerranéen
4) Garantir le maintien de l'arbre malgré sa proximité avec les futures voies de circulation



N
W
E
S
1:1 000
0
12,5
25
50
Mètres


Chêne remarquable

Dénomination	Parcelles et localisation
Olivier remarquable	Cet élément est localisé sur la parcelle n°37 de la section AH dans le secteur de « La Coba »

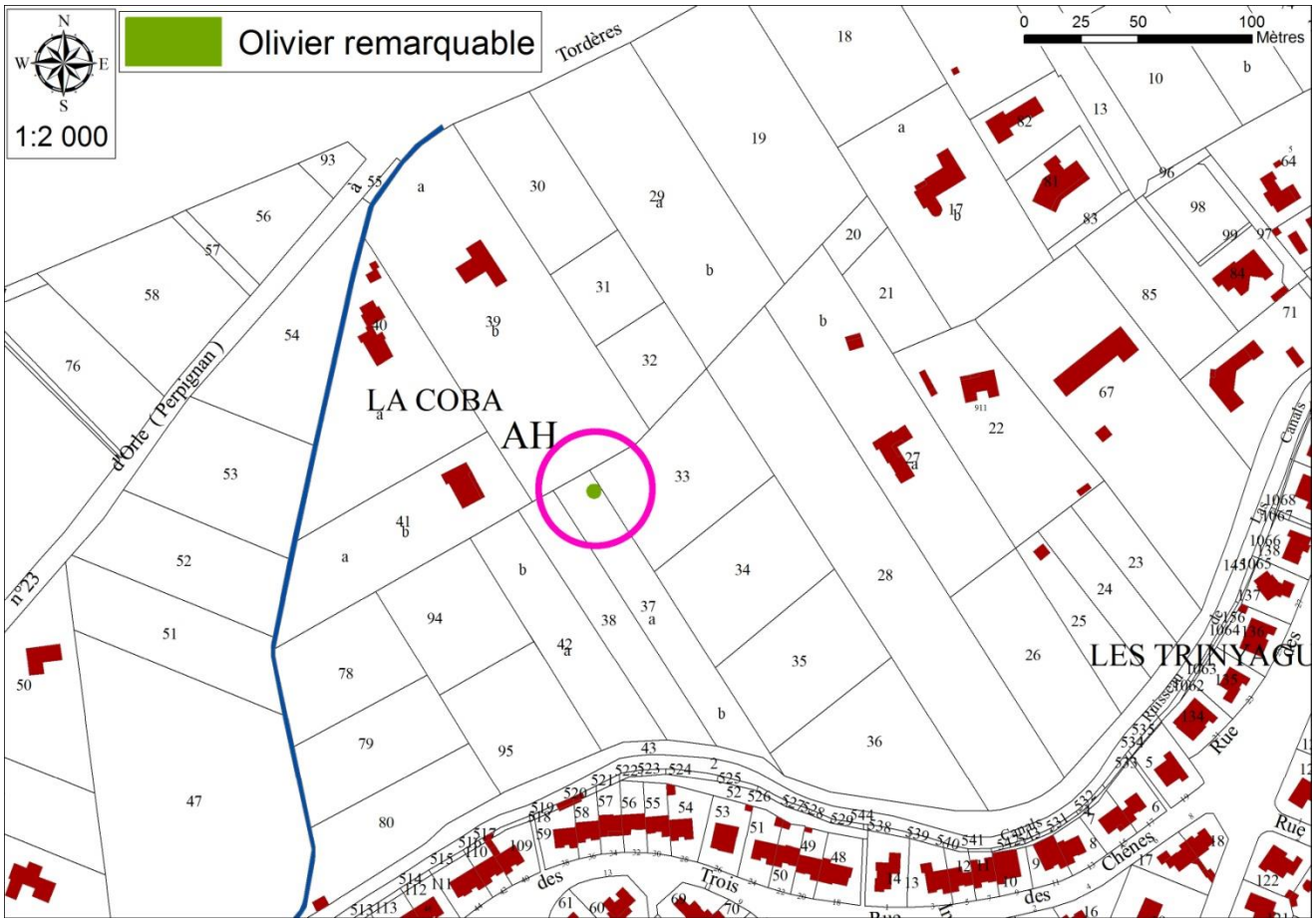
Descriptif

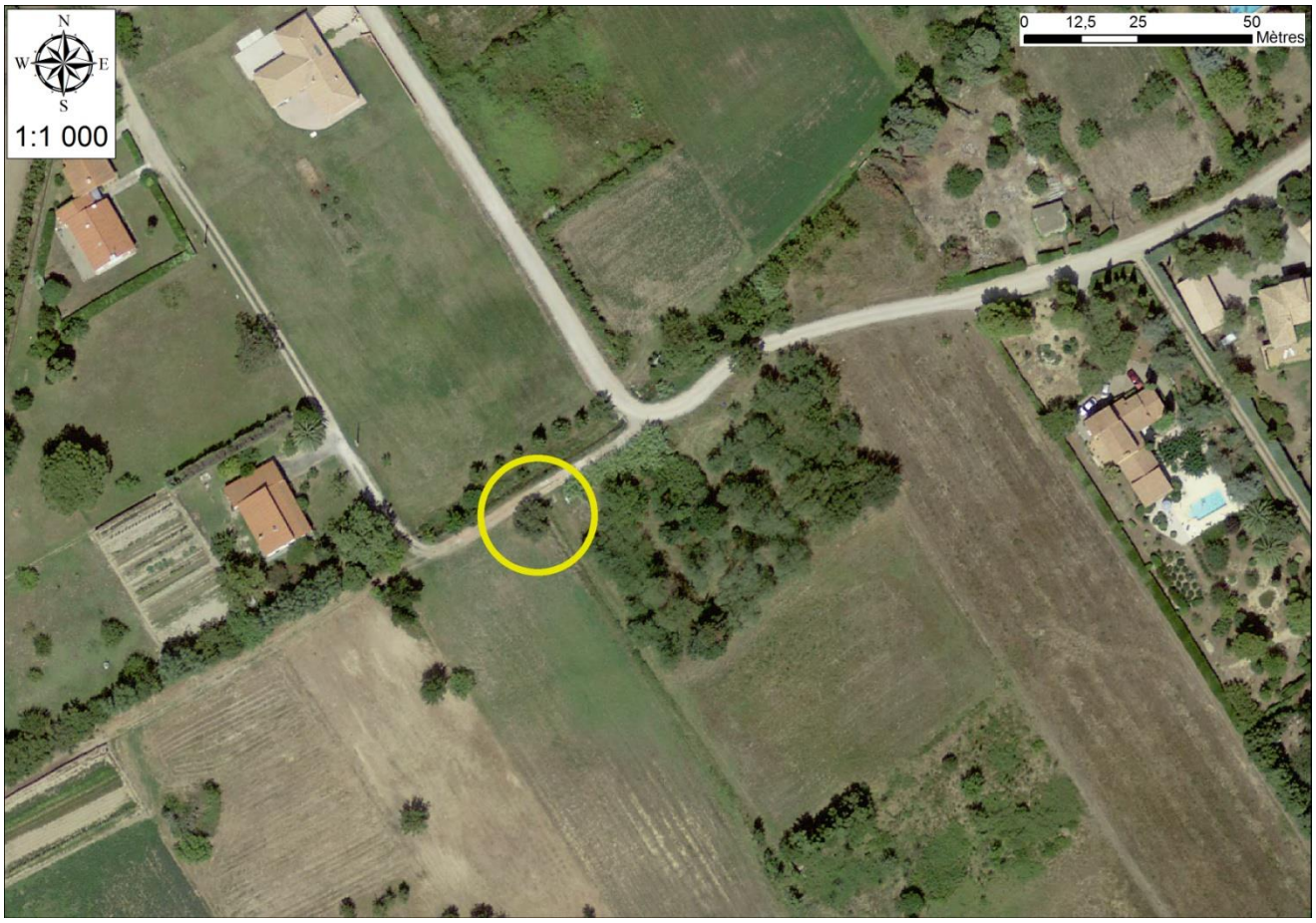
Les oliviers sont des arbres importants dans l'écosystème méditerranéen. Ils permettent de nourrir tant les hommes que les animaux, et sont très prisés pour leur esthétisme.

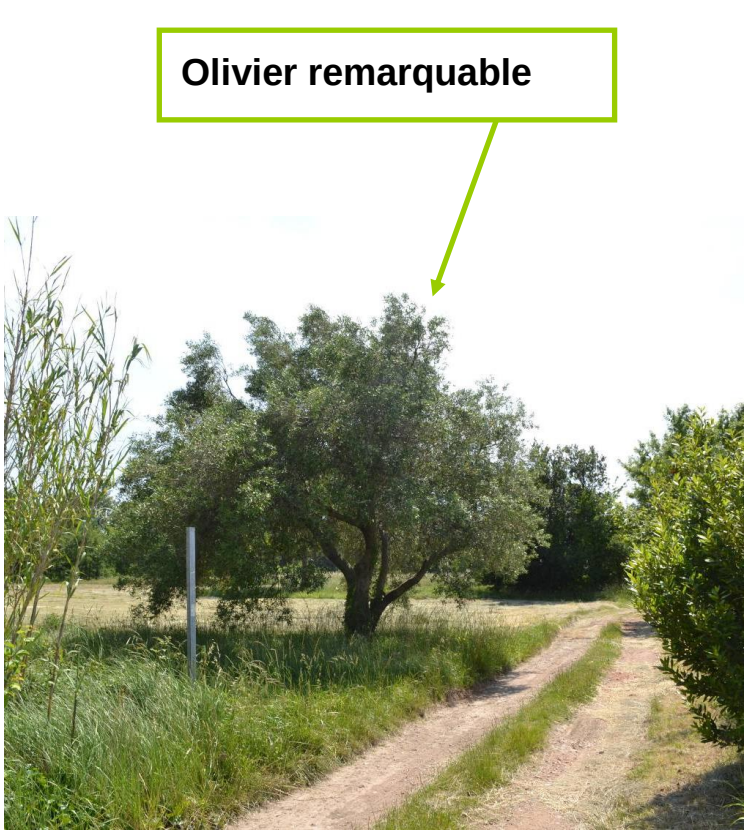
L'olivier qui doit être ici préservé est le seul présent sur la zone, et est vieux de plusieurs décennies. C'est un arbre à croissance lente qui mérite d'être préservé, car on le retrouve autant en milieu périurbain qu'urbain, et l'évolution de la zone vers de l'habitat ne doit pas en compromettre la préservation. Il gardera ainsi son côté identitaire à la zone de la Coba.

Objectifs

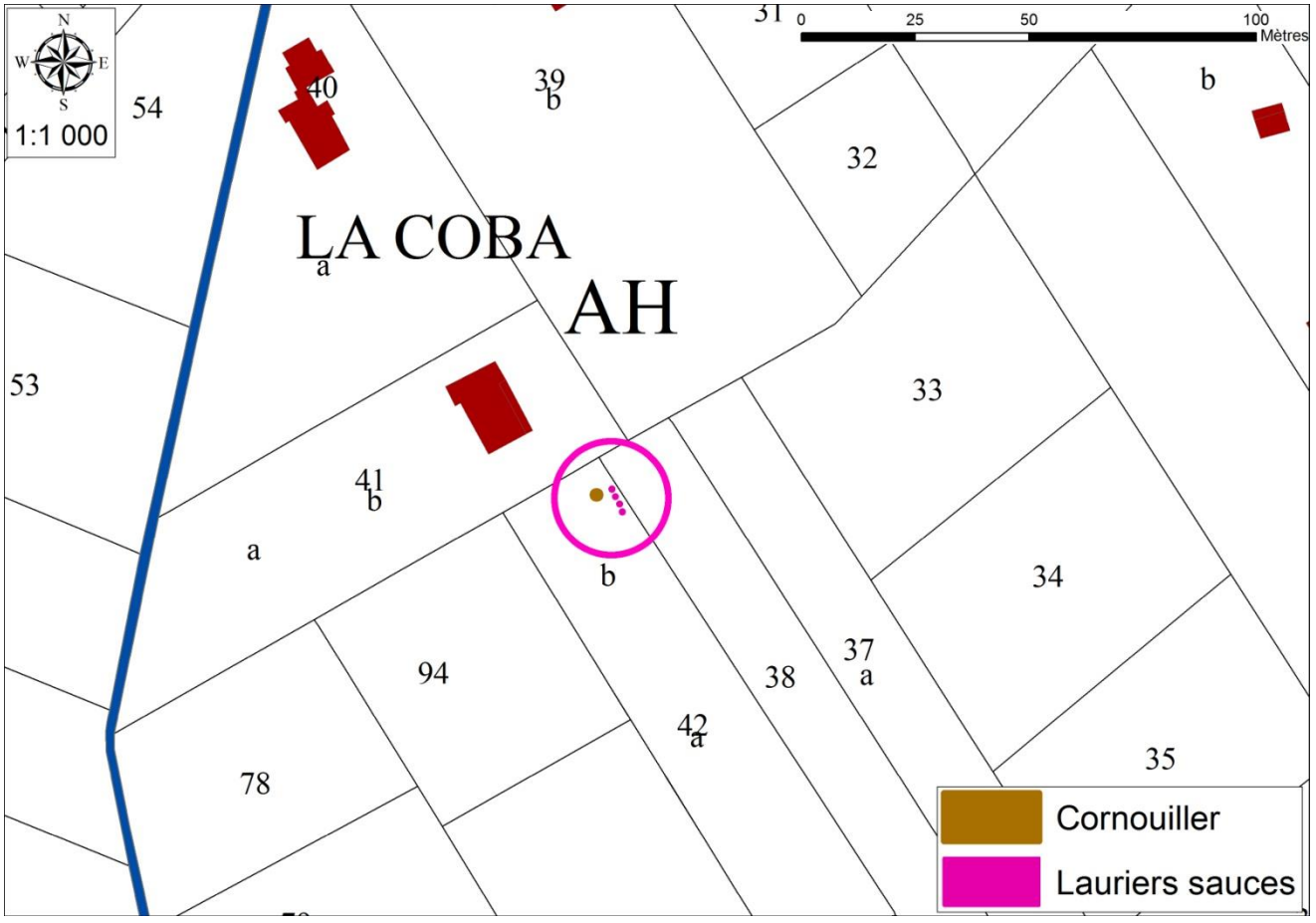
1) Préserver le patrimoine naturel
2) Renforcer la trame verte et bleue
3) Maintenir un volet paysager méditerranéen

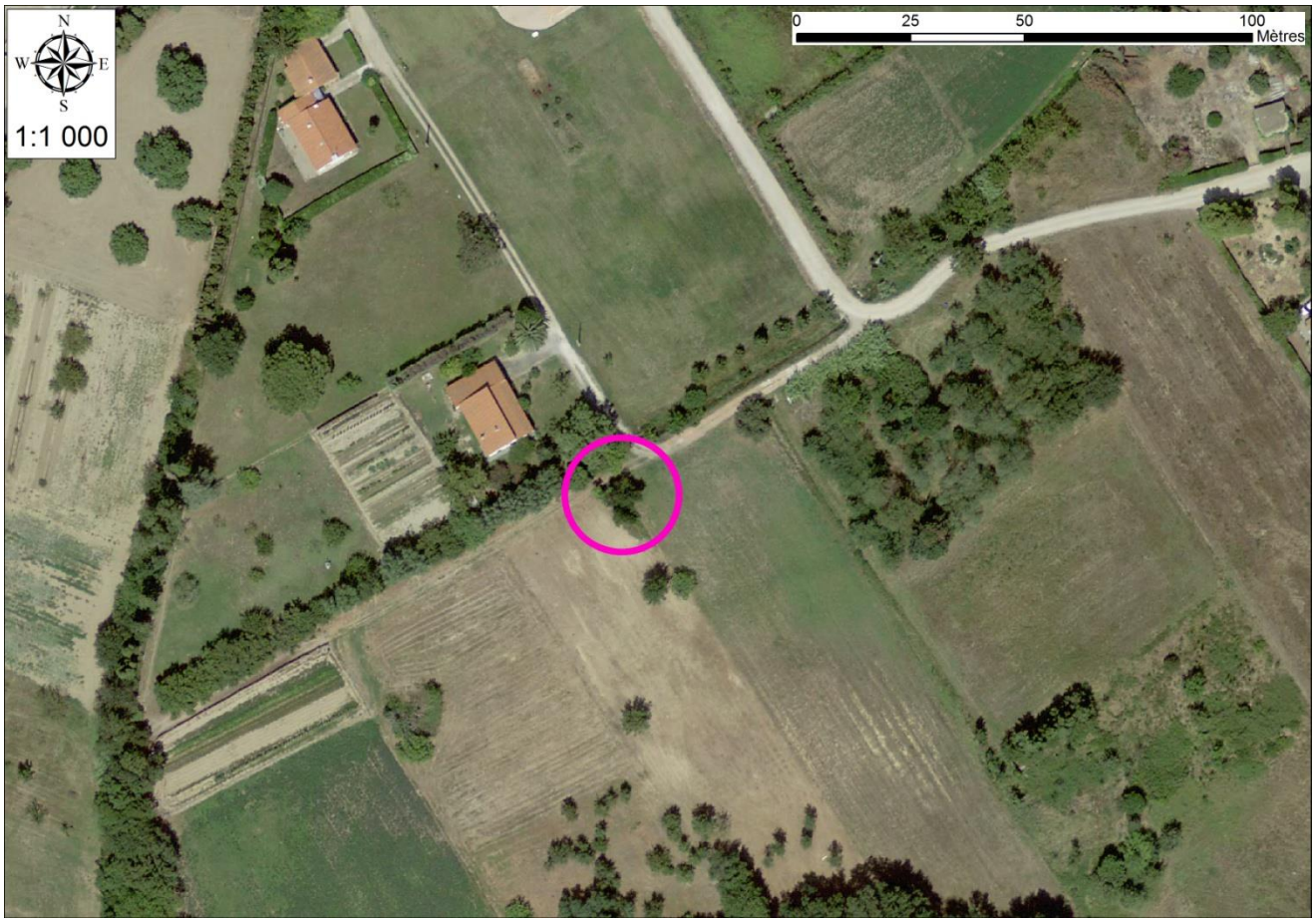


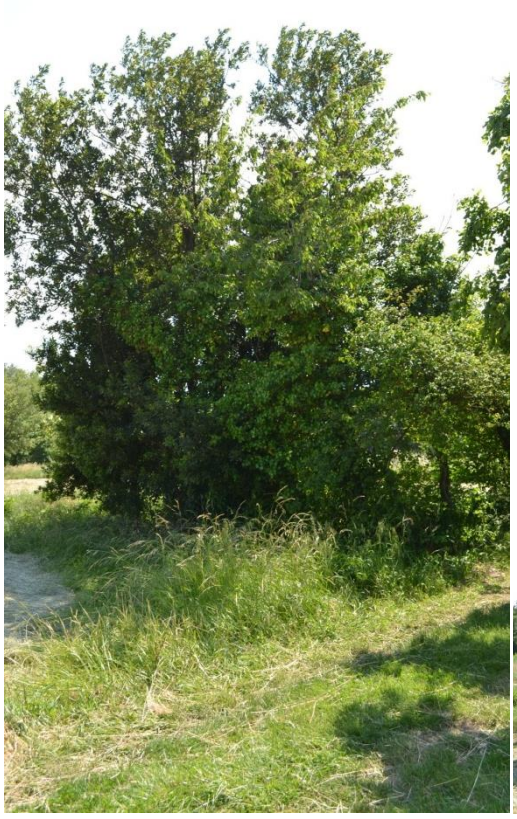

N
W
E
S
1:1 000
0
12,5
25
50
Mètres

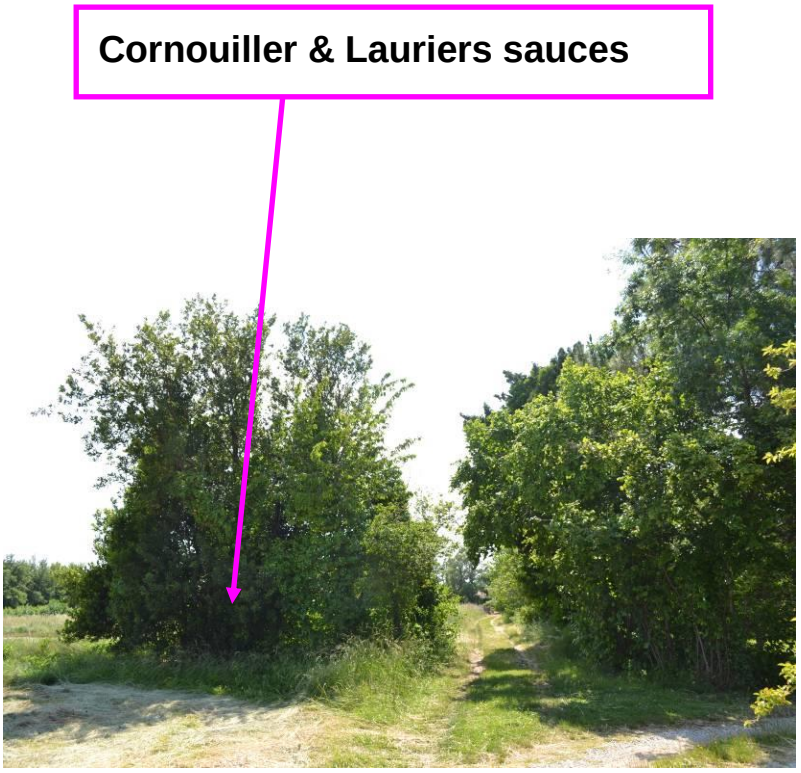

Olivier remarquable

Dénomination	Parcelles et localisation
Groupe d'arbres remarquables : ✓ **Lauriers sauces** ✓ **Cornouiller**	Ces éléments sont localisés sur la parcelle n°42 de la section AH dans le secteur de « La Coba »
Descriptif	
Ayant poussé de concert, ces deux essences représentent un agglomérat rare. C'est le regroupement de ces deux espèces qui implique leur protection. De plus les cornouillers sont de taille remarquable pour l'espèce. Cette particularité permet de disposer d'un élément marquant de la zone qui servira de plus de refuge et de garde manger en hiver à la biodiversité animale.	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine naturel 2) Renforcer la trame verte et bleue 3) Maintenir un volet paysager méditerranéen	




N
W
E
S
1:1 000
0
25
50
100
Mètres




Cornouiller & Lauriers sauces

Dénomination	Parcelles et localisation
Boisement de plusieurs espèces : ✓ **Robiniers** ✓ **Chênes (verts et pubescents)** ✓ **Frênes**	Ces éléments sont localisés sur les parcelles n°28, 33 et 34 de la section AH dans le secteur de « La Coba »

Descriptif

Au centre de la zone de la Coba on trouve un boisement regroupant plusieurs essences végétales. Il y a une dominante de robiniers, mais on y trouve également des chênes et des frênes.

Ce boisement est important car c'est l'un des seuls de la zone et il représente une variation dans l'écosystème de prairies voisines. Il sert de refuge à une faune variée, et ses sols à l'abri de l'ensoleillement direct permettent à une biodiversité de milieux humides de vivres (champignons, insectes…).

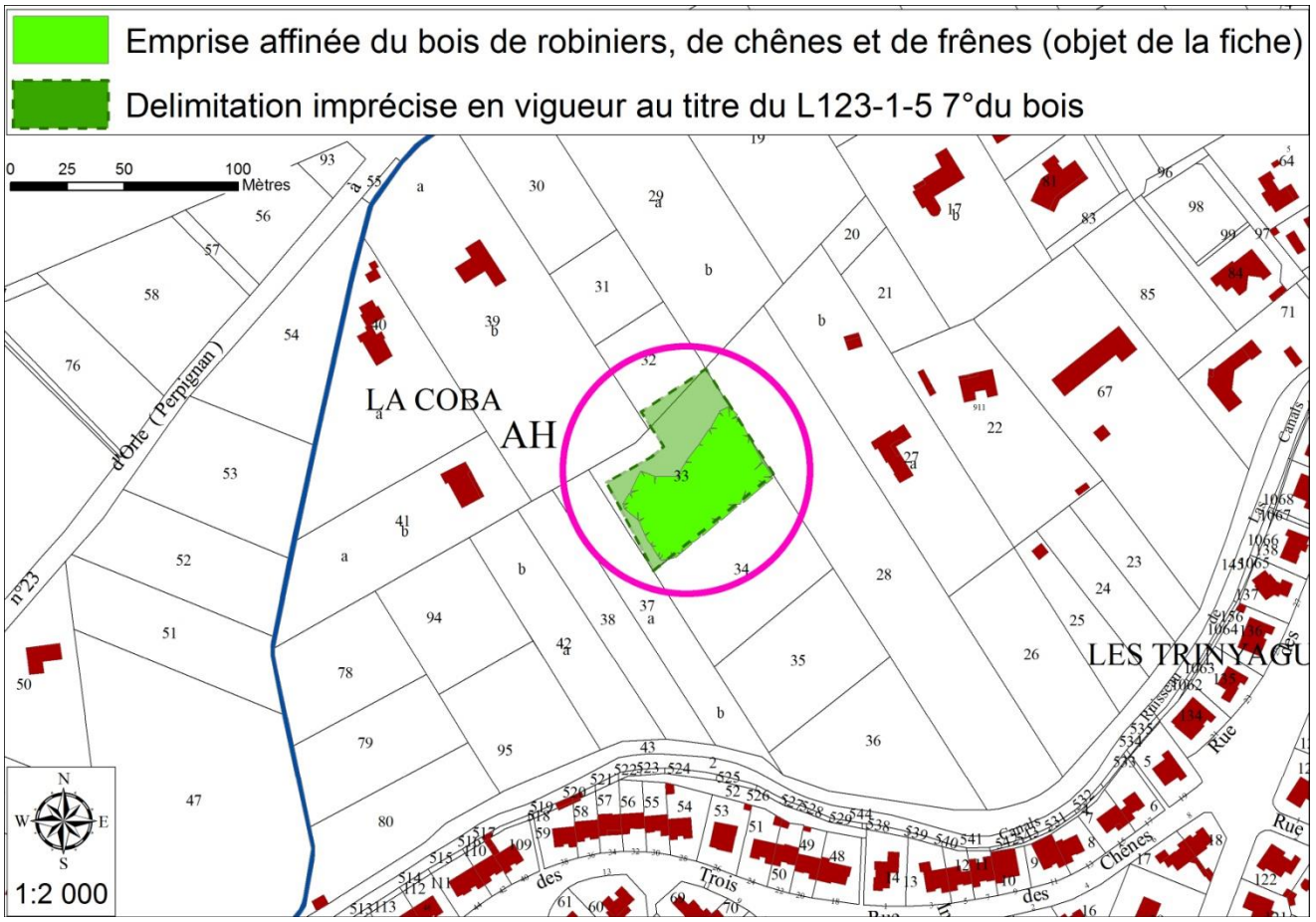
NB : La protection en vigueur au titre du L123-1-5 7°est plus importante en superficie que celle sur laquelle porte cette fiche (elle date du PLU approuvé et n'a pas pu être réduite dans le cadre de la modification « simplifiée » n°3). Elle ne correspond pas à la réalité. Elle intègre notamment des chemins existants qui seront aménagés dans le cadre de la « requalification » du secteur de la Coba pour sa desserte.

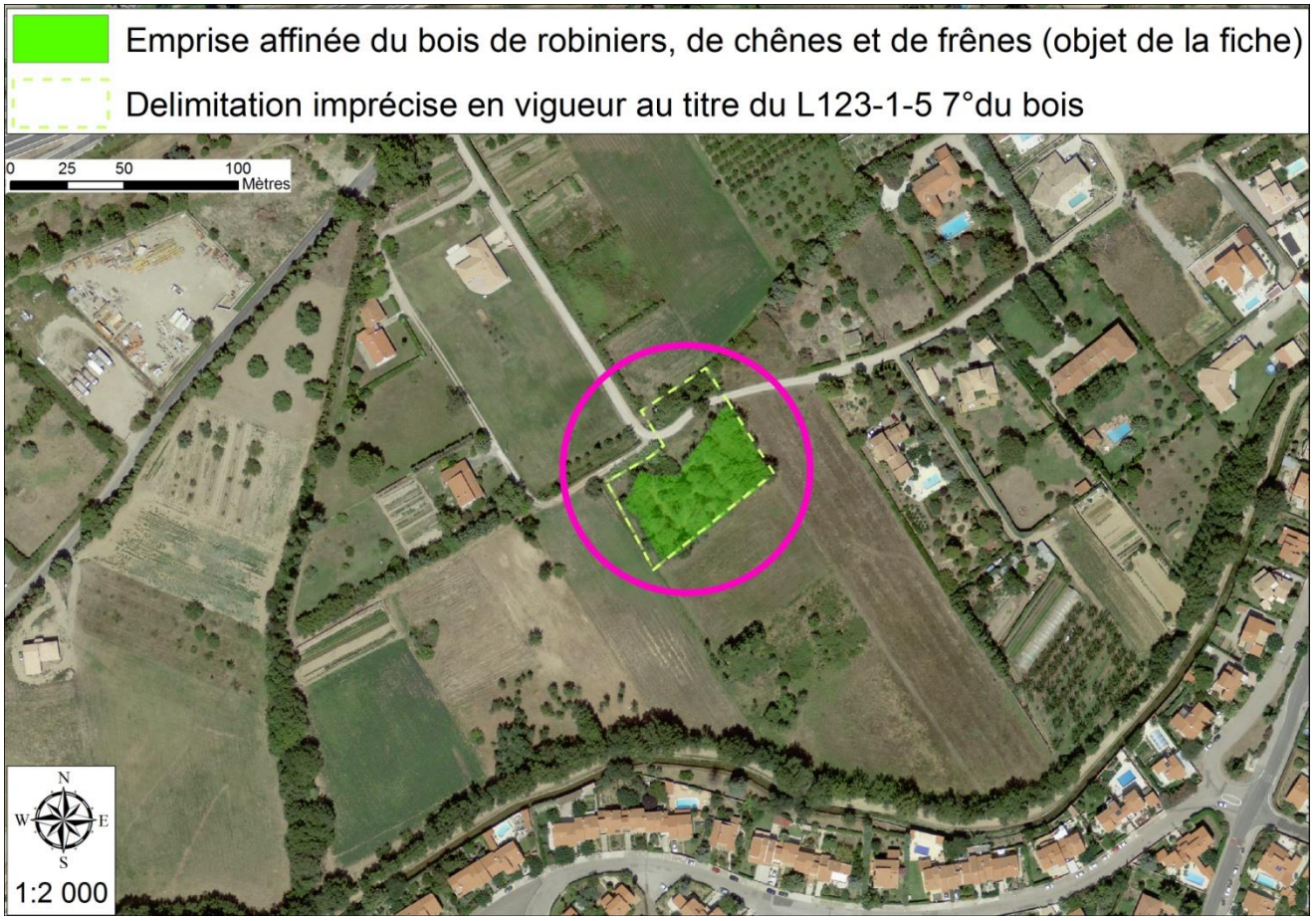
La délimitation sur laquelle porte la fiche est plus précise. C'est sur son périmètre que toute destruction, même partielle, ou dégradation est interdite, seuls d'éventuels aménagements « légers » pourront être tolérés (chemin(s) piéton(s) et plus généralement pour la circulation dite « douce ») à condition qu'il ne porte pas atteinte au milieu.

Objectifs

1) Préserver le patrimoine naturel
2) Renforcer la trame verte et bleue
3) Maintenir un volet paysager arboré
4) Garantir le maintien des sols malgré sa proximité avec les futures voies de circulation.

Boisement de robiniers, chênes (verts et pubescent) et frênes


Emprise affinée du bois de robiniers, de chênes et de frênes (objet de la fiche)
Delimitation imprécise en vigueur au titre du L123-1-5 7°du bois
0 25 50 100 Mètres
LA COBA
AH
LES TRINYAGU
d'Orle (Perpignan)
n°23
Rue
des
Trois
Chênes
N
S
W
E
1:2 000


Emprise affinée du bois de robiniers, de chênes et de frênes (objet de la fiche)
Delimitation imprécise en vigueur au titre du L123-1-5 7°du bois
0 25 50 100 Mètres
N
S
W
E
1:2 000

Boisement de robiniers, chênes (verts et pubescent) et frênes

Boisement de robiniers, chênes (verts et pubescent) et frênes

TITRE VIII : LEXIQUE

DEFINITIONS :

Agouille : fossé d'évacuation des eaux de pluie ou canal d'arrosage secondair**Aléa** = Phénomène naturel de récurrence et d'intensité données.**Canal** : un canal est un cours d'eau artificiel.

Cours d'eau : plan d'eau courante coulant par gravité vers l'aval dans des chenaux naturels clairement définis.

Ripisylve : végétation arborée qui borde un cours d'eau naturel (rivière, ruisseau...) ou artificiel (canal).

Ruisseau : petit cours d'eau, au débit faible, alimenté par des sources d'eau naturelles et/ou drainant un bassin versant, souvent affluent d'un étang, d'un lac ou d'une rivière.

OCCUPATION DU SOL :

Affouillement de sol :

Il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. C'est une extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Annexe à la construction

Sont considérés comme annexes, les locaux dissociés de la construction principale constituant des dépendances, implantés sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines…et ne visant pas de création de logements supplémentaire.

Bâtiments annexes à l'habitation :

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, cuisine d'été, locaux des systèmes techniques de piscines, etc …

Clôture :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Construction

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, et notamment :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- Les équipements de superstructures (domaine de la santé, cultuel, culturelle, sportif, social, enseignement…).
-

Équipement à usage d'intérêt collectif

Un équipement à usage d'intérêt collectif remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général.

-

Équipement public

Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général, dont la propriété ou la gestion est publique.

Exhaussement de sol :

Surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

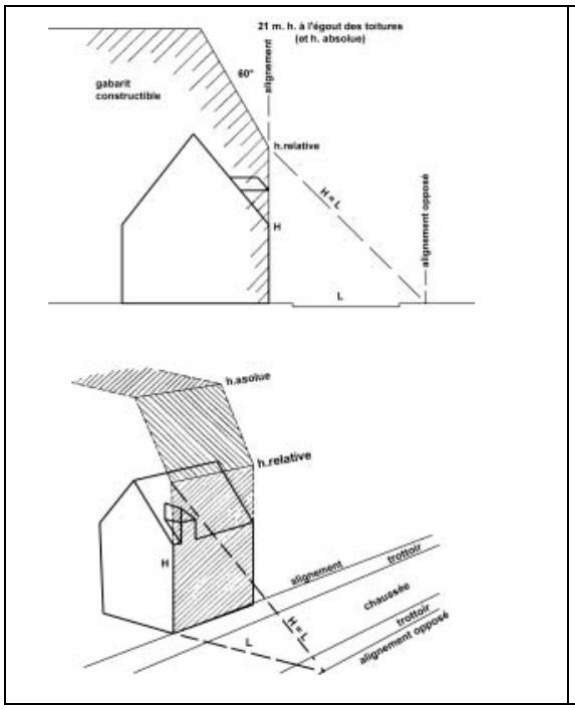
Faîtage

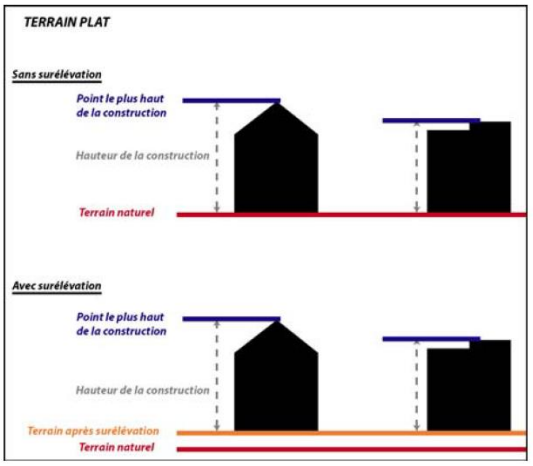
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonctions, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants.

Hauteur





Installation classée pour la protection de l'environnement :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

Limites séparatives

Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Lotissement :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments qui a pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la division. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Recul ou retrait

Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à la limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite parcellaire.

Opération de constructions groupées

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Superstructures

Les superstructures regroupent l'ensemble des constructions situées audessus de terre et composant l'ouvrage.

VOIRIE :

Voie publique :

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres…) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Voie privée :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc…).

Voie en impasse :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc…).

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou

aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

Accès particulier :

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

Zone non aedificandi :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

Emprise et plate forme d'une voie :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS :

Alignement :

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation.

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les règles d'implantation répondent à plusieurs objectifs. Tout d'abord, «garantir une certaine intimité pour les constructions voisines, garantir l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions».

Par ailleurs, ces marges de recul répondent à une exigence d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Les projets de constructions nouvelles doivent ainsi tenir compte de l'implantation des constructions voisines existantes afin de respecter les prescriptions du règlement de la zone concernée.

Implantation

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS) :

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carré de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits sur un terrain.

C'est le rapport entre la surface de plancher (calcul défini ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m² x 0,30 = 300 m² de plancher.

Calcul de la surface de plancher

Pour obtenir la surface de plancher d'une construction , il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de **déduire** les surfaces suivantes :

- ⇨ surfaces correspondant **à l'épaisseur des murs** entourant les embrasures des portes et fenêtres **donnant sur l'extérieur**,
- ⇨ **vides et trémies** (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- ⇨ **surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m**,
- ⇨ **surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres**,
- ⇨ surfaces de plancher des **combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial**,
- ⇨ surfaces de plancher **des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle**, y compris les locaux de stockage des déchets,
- ⇨ **surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements**, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- ⇨ **surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation** telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, **dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures**.

NB : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

Source : *Urbinfos*

DIVERS

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir définition ci□avant).

Déclaration d'Utilité Publique :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet.

Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emplacement réservé

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Mise en demeure d'acquérir :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, …) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

Droit de Préemption urbain :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

Servitudes d'Utilité Publique :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, …).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

Sursis à statuer

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation de travaux à réaliser. Cette décision concerne principalement :

- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable,
- des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics dont la mise à l'étude a été prise en considération,
- des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision.