



3.a - Règlement écrit

Cachets et visas :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
approuvant le projet de modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Date :

PLU
d'Argelès

SOMMAIRE

REGLEMENT : MODE D'EMPLOI.....	3
LES DESTINATIONS DU REGLEMENT.....	4
LES ZONES URBAINES.....	5
Chapitre 1. La zone UAa	7
Chapitre 2. La zone UAb.....	16
Chapitre 3. La zone UB	25
Chapitre 4. La zone UC	40
Chapitre 5. La zone UD	51
Chapitre 6. La zone UE	63
Chapitre 7. La zone UL.....	72
Chapitre 8. La zone UP	80
Chapitre 9. La zone UT	90
Chapitre 10. La zone UX	102
LES ZONES A URBANISER.....	114
Chapitre 11. La zone 1AU	115
Chapitre 12. La zone 2AU	127
Chapitre 13. La zone 2AUL	135
Chapitre 14. La zone 2AUX.....	143
LES ZONES AGRICOLES	150
Chapitre 15. La zone A.....	151
LES ZONES NATURELLES.....	163
Chapitre 16. La zone N	164
ANNEXES.....	180
LEXIQUE	181
PLAN D'AMENAGEMENT DU RACOU	183
CHARTRE D'EMBELISSEMENT DES TERRASSES	184

REGLEMENT : MODE D'EMPLOI

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

Ce règlement écrit est accompagné d'une planche des hauteurs (règles graphiques)

LES DESTINATIONS DU REGLEMENT

1. Habitation

- ☐ Logement
- ☐ Hébergement

2. Commerce et activités de service

- ☐ Artisanat et commerce de détail
- ☐ Restauration
- ☐ Commerce de gros
- ☐ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ☐ Hébergement hôtelier et touristique
- ☐ Cinéma

3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

- ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires
- ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires
- ☐ Établissements d'enseignement
- ☐ Établissements de santé ou d'action sociale
- ☐ Salles d'art ou de spectacle
- ☐ Equipements sportifs
- ☐ Autre équipement recevant du public

4. Exploitation agricole et forestière

- ☐ Exploitation agricole
- ☐ Exploitation forestière

5. Autres activité des secteurs secondaire ou tertiaire

- ☐ Industrie
- ☐ Entrepôt
- ☐ Bureau
- ☐ Centre de congrès et d'exposition

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	SOUS-SECTEUR	VOCATION
UA	UAa	Secteur à vocation majoritairement résidentielle (Secteur ancien du centre-ville)
	UAb	Secteur à vocation majoritairement résidentielle (Quartier ancien du Racou)
UB	UBa (dont UBa1 et UBa2)	Secteur récent à vocation majoritairement résidentielle (Extensions urbaines du centre-ville - faubourgs)
	UBb	Secteurs récents à vocation majoritairement résidentielle (Extensions urbaines denses)
	UBc	Secteur récent à vocation majoritairement résidentielle (Extensions urbaines denses – Argelès Plage)
	UBd	Secteur récent à vocation majoritairement résidentielle (Extensions urbaines denses – Front de mer)
	UBe	Le secteur UBe correspond au domaine des golfes clairs à Argelès Plage.
	UBf	Le secteur UBf correspond au secteur relativement dense situé entre la Rue des Cyprès et l'Avenue de Mongat.
UC	UCa	Secteur à vocation majoritairement résidentielle (Quartiers résidentiels peu denses) - Secteur de Taxo
	UCb	Secteur à vocation majoritairement résidentielle (Quartiers résidentiels peu denses)
UD	UDa	Zone Mixte - Secteur d'Argelès Plage (Centre Plage)
	UDb (dont UDb1 et UDb2)	Zone Mixte - Secteur d'Argelès Plage (Front de Mer)
	UDc	Secteur d'Argelès Plage (Quartiers résidentiels peu denses)

DENOMINATION	SOUS-SECTEUR	VOCATION
UE	UEa	Secteurs destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif Secteur d'équipements d'Argelès Plage voué à accueillir le siège du Parc Marin, La capitainerie
	UEb	Secteurs destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif (Secteur d'Argelès Plage)
	UEc	Secteurs destinés à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif et des hébergements qui peuvent y être liés
	UEd	Secteurs destinés à accueillir des équipements liés à la production ou à la distribution d'électricité.
	UEs	Secteur d'équipements au Tamariguer voué à accueillir des activités de sports et de loisirs
	UEm	Secteur dédié à l'accueil d'une maison médicale avec logements de fonction
UX	UXa	Secteurs destinés à accueillir des activités économiques (zones commerciales)
	UXb	Secteurs destinés à accueillir des activités économiques (zones artisanales)
	UXc	Secteurs destinés à accueillir des activités économiques (zones artisanales et industrielles)
	UXd	Secteurs destinés à accueillir des activités économiques (activités commerciales au développement limité)
	UXe	Secteur destiné à accueillir une centrale de cogénération (énergies renouvelables)
UT	UTrt	Secteurs destinés à accueillir des activités touristiques (Résidences de tourisme et villages de vacances)
	UTc	Secteurs destinés à accueillir des activités touristiques (Campings)
	UTh (dont UTh1, UTh2, UTh3)	Secteurs destinés à accueillir majoritairement des activités touristiques (hôtellerie)
UL		Secteurs destinés à accueillir des activités de loisirs
UP	UPa	Port d'Argelès - Urbanisation existante du Port d'Argelès
	UPb	Port d'Argelès - Plan d'eau du port et zone terrestre et technique du port

Chapitre 1. La zone UAa

La zone UA correspond à des centres historiques ou anciens de la commune, zones denses, agglomérées, dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitations, de services et d'activités commerciales. La zone UAa correspond au centre-ville historique d'Argelès sur Mer.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UAa.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière ▪ Les sous destinations suivantes : → Industrie → Dans la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » sont interdit les affectations de type : terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée, ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,	▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. ▪ Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. ▪ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. ▪ Sont autorisées : → Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. → L'extension ou la création de bâtiments d'activités artisanales ou commerciales à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage : nuisances, insalubrité, ... → Les bâtiments à usage d'entrepôt, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone

ARTICLE UAa 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Afin de maintenir la mixité fonctionnelle, est interdit en zone UA :

- Le changement de destination des locaux commerciaux qui bordent les voies repérées sur le document graphique : Rue de la République, Route Nationale, Rue de la Libération, Rue du 14 Juillet (article L151- 16 du Code de l'urbanisme). Sur ces secteurs l'ensemble des destinations sont interdites en rez-de-chaussée lors de changements de destination, à l'exception des sous-destinations suivantes :
 - artisanat et commerce de détail

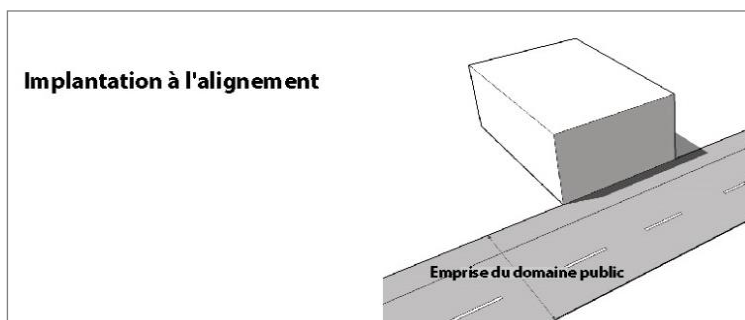
- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UAa. 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

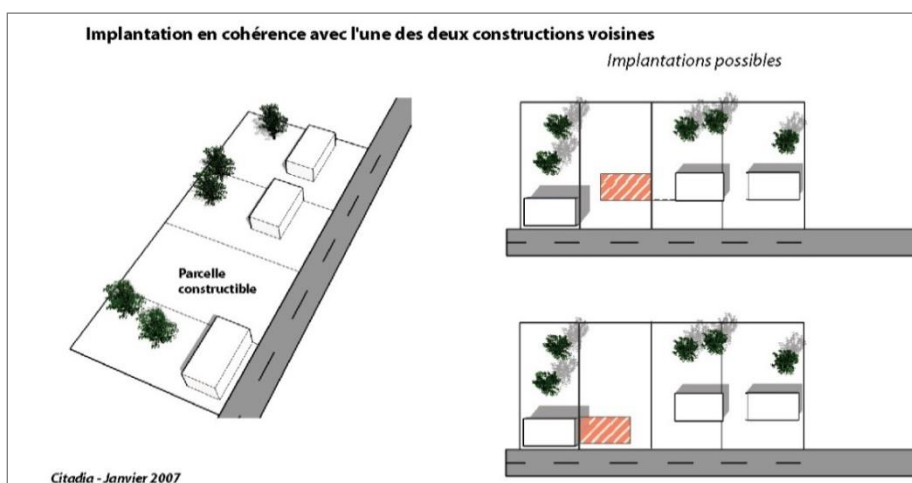
• IMPLANTATION PAR RAPPORT A L'EMPRISE PUBLIQUE :

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement de la voirie ou de l'emprise publique (cf. Schéma suivant).



Toutefois, lorsque le bâtiment projeté jouxte un bâtiment en bon état mais implanté en retrait de l'alignement, le nouveau bâtiment peut être implanté avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue (cf. Schéma suivant).

Lorsqu'un premier bâtiment est édifié conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres bâtiments peuvent être édifiés sur la même parcelle en deuxième rideau sans référence à l'alignement.



Les règles d'implantation pourront être adaptées en fonction de la configuration et de la topographie du terrain d'assiette (talus, terrain en surplomb, façade du terrain de faible longueur, etc.)

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite du domaine routier départemental.

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres (cf. schéma) :

L'implantation sur les deux limites séparatives latérales est obligatoire pour les constructions de premier rideau (front de rue).

La distance comptée entre la construction et la limite de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage à l'égout du toit). Toutefois, la construction peut s'implanter sur la limite de fonds de parcelle dans les cas suivants :

- ➔ En cas de reconstruction à l'identique
- ➔ Si la construction est réalisée en rez-de-chaussée.
- ➔ Si la construction projetée est adossée à une construction voisine déjà implantée sur la parcelle voisine et qu'elle soit de hauteur sensiblement égale (pas plus d'un demi-étage d'écart)

2. Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres (cf. schéma) :

La construction peut être édifée sur une seule limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

Les constructions en second rideau et les annexes (d'une surface au sol de 30m² maximum) s'implanteront à minima soit sur la limite de fond de parcelle et/ou sur une limite séparative à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.

3. Dans tous les cas de figure

Une adaptation mineure des règles ci-dessus sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

• EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UAa. 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- **GENERALITES**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

- **VOLUMETRIE**

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

- **TOITURES**

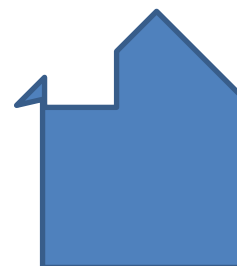
Les toitures de la construction principale seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge.

La toiture principale du bâtiment aura une pente comprise entre 25 et 35 %

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

Les terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- à condition que la terrasse soit intégrée dans le pan de la toiture cf. schéma ci-contre)
- à condition qu'elle ne soit pas visible du domaine public.



Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées dans le cas où elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

• FAÇADES

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment (architecture de la construction initiale légalement autorisée), notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Les ouvertures doivent être à tendance verticale, excepté pour les constructions à vocation commerciales, garages et annexes.

Les terrasses vitrées sur balcon dans les immeubles collectifs sont interdites.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors Cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

• CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,20 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain et traitées dans l'esprit local traditionnel.

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1.30 mètre pour le mur bahut, et à 1.80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

- **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)**

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

ARTICLE UAa. 2.3. – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION

- **ESPACES BOISES CLASSES**

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

- **ESPACES NON IMPERMEABILISES ET ESPACES LIBRES DE PLANTATIONS**

Pour les parcelles de plus de 300 m² d'espace libre, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UAa. 2.4. – STATIONNEMENT

Non réglementé.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE UAa. 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE UAa. 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UAa. 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

- **DECHETS**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- **RESEAUX DIVERS**

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Chapitre 2. La zone UAb

La zone UA correspond à des centres historiques ou anciens de la commune, zones denses, agglomérées, dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitations, de services et d'activités commerciales. La zone UAb correspond au centre ancien du Racou.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

La zone présente des éléments patrimoniaux repérés au titre de la Loi Paysage (retranscrite à l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) sur le plan de zonage et pour lesquels des dispositions réglementaires garantissent leur préservation et leur mise en valeur.

1. Usage des sols et destinations des constructions

ARTICLE UAb. 1.1 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière ▪ Les sous destinations suivantes : → Industrie → Dans la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » sont interdit les affectations de type : terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée, ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,	▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. ▪ Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. ▪ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. ▪ Sont autorisées : → Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. → L'extension des bâtiments liés à une activité commerciale (critères cumulatifs) : → Sous condition que cette extension soit liée à la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité → Dans la limite de 10 % de la surface de plancher initiale

ARTICLE UAb. 1.2. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

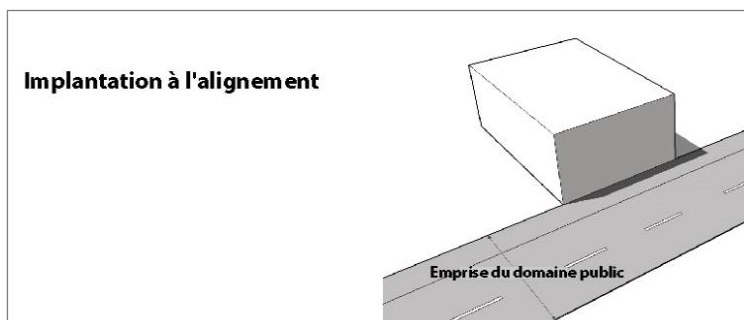
Non règlementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UAb. 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement de la voirie ou de l'emprise publique (cf. Schéma suivant).

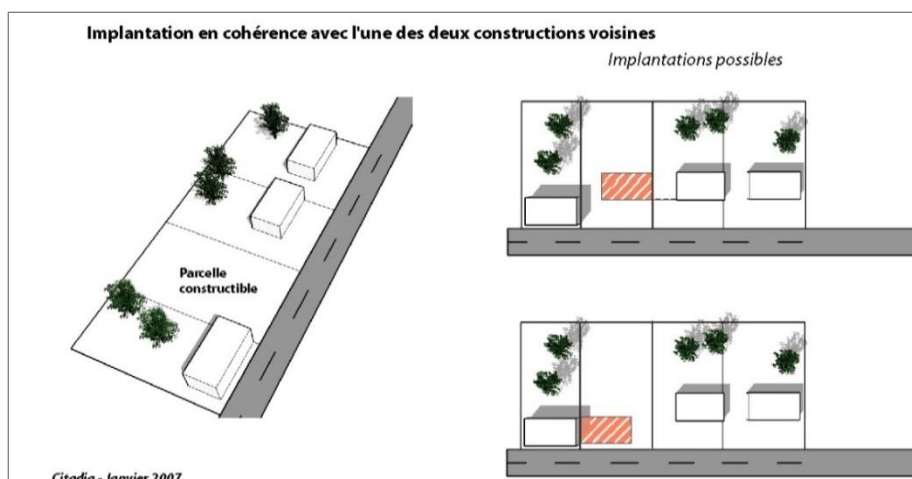


Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Toutefois, lorsque le bâtiment projeté jouxte un bâtiment en bon état mais implanté en retrait de l'alignement, le nouveau bâtiment peut être implanté avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue (cf. Schéma suivant).

Lorsqu'un premier bâtiment est édifié conformément aux

dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres bâtiments peuvent être édifiés sur la même parcelle en deuxième rideau sans référence à l'alignement.



Les règles d'implantation pourront être adaptées en fonction de la configuration et de la topographie du terrain d'assiette (talus, terrain en surplomb, façade du terrain de faible longueur, etc.)

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter à l'arrière de la construction principale sans référence à l'alignement dès lors qu'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite du domaine routier départemental.

- **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, dans le respect des principes du plan masse du lotissement annexé au présent règlement (maisons du Racou).

Une adaptation mineure des règles ci-dessus sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

- **EMPRISE AU SOL**

Seule une extension de 10% maximum pourra être acceptée pour les commerces dans les conditions visées à l'article UA2.

Les extensions des constructions à usage d'habitation seront autorisées dans le respect des principes du plan masse du lotissement annexé au présent règlement (maisons du Racou).

- **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UAb 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- **GENERALITES**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

• VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

• TOITURES

Les toitures de la construction principale seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge.

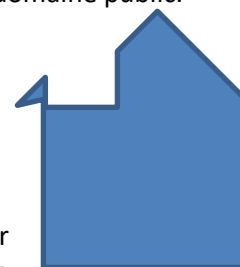
La toiture principale du bâtiment aura une pente comprise entre 25 et 35 %

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

Les terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- à condition que la terrasse soit intégrée dans le pan de la toiture cf. schéma ci-contre)
- à condition qu'elle ne soit pas visible du domaine public.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées dès lors que leur surface n'excède pas 40 m², qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité du paysage perçu depuis les espaces publics et qu'elles ne dénaturent pas la qualité architecturale originelle de la construction existante dans le cas d'une extension ou d'une surélévation.



• FAÇADES

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment (architecture de la construction initiale légalement autorisée), notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Les ouvertures doivent être à tendance verticale, excepté pour les constructions à vocation commerciales, garages et annexes.

Les terrasses vitrées sur balcon dans les immeubles collectifs sont interdites.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

- **CLOTURES**

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,20 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain et traitées dans l'esprit local traditionnel.

Dans le secteur UAb les clôtures seront limitées à 1,5 mètre et ne pourront être réalisées en maçonnerie. (Maisons du Racou en UAb)

- **INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)**

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

- **CONCERNANT LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE UAb 2.3. – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les parcelles de plus de 300 m² d'espace libre, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans la zone UAb, les espaces non bâtis ne pourront être revêtus en matériaux non poreux.

- **CONCERNANT LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les ensembles d'intérêt paysager (espaces verts, jardins, parcs, plantations), identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés. Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

- **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UAb. 2.4. – STATIONNEMENT

Non réglementé.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE UAb. 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE UAb. 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UAb. 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- **ASSAINISSEMENT**

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

- **DECHETS**

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- **RESEAUX DIVERS**

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Chapitre 3. La zone UB

Les zones UB correspondent aux secteurs résidentiels de la commune.

Cette zone UB est divisée en plusieurs secteurs et sous- secteurs :

- **Le secteur UBa** correspond aux secteurs récents à vocation majoritairement résidentielle (Extensions urbaines du centre-ville - faubourgs). A l'intérieur on y retrouve :
 - Un sous-secteur UBa1 qui correspond aux secteurs résidentiels situés en périphérie de la zone UAa du centre-ville d'Argelès, à vocation de logements de commerces et d'équipements.
 - Un sous-secteur UBa2 qui correspond au secteur résidentiel situé sur « Prada Baixa » (lotissement Rue du Brigantin, Rue des Trois mâts), à vocation de logements.
- **Le secteur UBb** correspond aux extensions urbaines denses. A l'intérieur on y retrouve :
 - les secteurs d'habitat collectifs du Racou et de Charlemagne
 - les secteurs d'habitat denses du Racou (hors secteurs UAb) à vocation d'habitat principalement.
- **Le secteur UBc** correspond aux extensions urbaines denses à vocation résidentielle sur Argelès Plage, à l'Ouest de l'avenue du Tech.
- **Le secteur UBd** correspond aux extensions urbaines denses à vocation résidentielle sur Argelès Plage, à l'Est de l'avenue du Tech (Front de mer).
- **Le secteur UBe** correspond au domaine des golfes clairs à Argelès Plage.
- **Le secteur UBf** correspond au secteur relativement dense situé entre la Rue des Cyprès et l'Avenue de Mongat.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

1. Usage des sols et destinations des constructions

ARTICLE UB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<u>Dans l'ensemble de la zone UB :</u> ▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière ▪ Les sous destinations suivantes : → Industrie → Dans la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » sont interdit les affectations de type : terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée, ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges	→ Dans l'ensemble de la zone UB : → Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. → Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. → Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. → Sont autorisées : → Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante. → Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. → L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

<u>Zone UBa1 :</u> /	<u>Zone UBa1 :</u> ▪ L'extension ou la création de bâtiments d'activités artisanales, commerciales ou de services à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage : nuisances, insalubrité, ... ▪ Les bâtiments à usage d'entrepôt, à condition qu'ils soient liés à une activité autorisée dans la zone
<u>Zone UBa2 :</u> ▪ les sous destinations suivantes : ▪ Artisanat et commerce de détail, ▪ Bureaux	<u>Zone UBa2 :</u> /
<u>Zone UBb :</u> ▪ les sous destinations suivantes : ▪ Artisanat, ▪ Bureaux	<u>Zone UBb :</u> ▪ L'extension des bâtiments liés à une activité commerciale et logements sociaux (critère cumulatifs) : - sous condition que cette extension soit liée à la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité - dans la limite de 10 % de la surface de plancher initiale
<u>Zone UBc:</u> ▪ les sous destinations suivantes : ▪ Artisanat	<u>Zone UBc :</u> ▪ L'extension ou la création de bâtiments d'activités commerciales à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage : nuisances, insalubrité, ...
<u>Zone UBd:</u> ▪ les sous destinations suivantes : ▪ Artisanat, ▪ Bureaux	<u>Zone UBd :</u> ▪ L'extension ou la création de bâtiments d'activités commerciales à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage : nuisances, insalubrité, ...
<u>Zone UBe:</u> ▪ les sous destinations suivantes : ▪ Artisanat,	<u>Zone UBe :</u> ▪ L'extension ou la création de bâtiments d'activités commerciales ou de services à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage : nuisances, insalubrité, ...
<u>Zone UBf:</u> ▪ les sous destinations suivantes : ▪ Artisanat et commerce de détail	<u>Zone UBf :</u> ▪ Est autorisé en zone UBf l'hébergement pour les saisonniers.

ARTICLE UB 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les seuls secteurs UBc et UBd :

- ➔ Au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération à vocation d'habitation ou d'hébergement de plus de 1000 m² de surface de plancher devra consacrer 25 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le seul secteur UBf :

- ➔ Sur la zone identifiée au plan de zonage comme emplacement réservé lié à la mixité sociale conformément à l'article L151-41 alinéa 4 du Code de l'urbanisme, 100 % du programme devra être dédié à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB. 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone UB :

Une façade du bâtiment sera implantée :

- ➔ Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD914 et de l'Avenue du Tech
- ➔ Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 (Avenue du Tech).

Lorsqu'un premier bâtiment est édifié conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres bâtiments peuvent être édifiés sur la même parcelle en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les règles d'implantation pourront être adaptées en fonction de la configuration et de la topographie du terrain d'assiette (talus, terrain en surplomb, façade du terrain de faible longueur, etc.)

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter librement à condition d'être en harmonie avec la construction principale.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Dans les seuls secteurs UBa1 et UBa2 :

Une façade du bâtiment sera implantée dans une bande allant de 0 à 5 mètres par rapport de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

Toutefois, lorsque le bâtiment projeté jouxte un autre bâtiment en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, la nouvelle construction peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue ne sont pas rompues.

Dans les seuls secteurs UBb, UBc, UBd, UBe et UBf :

Les bâtiments doivent être implantés :

- ➔ Soit à l'alignement de la voirie ou de l'emprise publique
- ➔ Soit avec le même retrait que les bâtiments voisins
- ➔ Soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les seuls secteurs UBa1 et UBa2 :

Les bâtiments peuvent être édifiés :

- ➔ Soit sur une limite latérale
- ➔ Soit en retrait des limites séparatives latérales

En cas de retrait, la distance comprise entre le bâtiment et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (au faîtage à l'égout du toit), et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

La distance comptée entre le bâtiment et la limite de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage à l'égout du toit). Toutefois, le bâtiment peut s'implanter sur la limite de fonds de parcelle dans les cas suivants :

- ➔ En cas de reconstruction à l'identique
- ➔ Si le bâtiment est réalisé en rez-de chaussée.

Dans les seuls secteurs UBb, UBc, UBd, UBe et UBf :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (au faîtage à l'égout du toit), sans être inférieure à 3 mètres.

La distance comptée entre le bâtiment et la limite de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage à l'égout du toit). Toutefois, le bâtiment peut s'implanter sur la limite de fonds de parcelle dans les cas suivants :

- ➔ En cas de reconstruction à l'identique
- ➔ Si le bâtiment est réalisé en rez-de chaussée.

Dans l'ensemble de la zone UB, tous secteurs confondus :

Pour toute extension d'un bâtiment existant, il est possible de déroger à cette règle.

Une adaptation mineure des règles ci-dessus sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

- EMPRISE AU SOL

Dans les seuls secteurs UBa1 et UBa2 :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

Dans le seul secteur UBb :

Pour les activités commerciales :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder l'emprise au sol existante lors de l'approbation du présent PLU.

Pour les autres constructions :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

Dans les seuls secteurs UBe et UBf :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

Dans les seuls secteurs UBc et UBd :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder l'emprise au sol existante lors de l'approbation du présent PLU, excepté pour :

- La création de logements sociaux
- La création de logements à destination des travailleurs saisonniers
- La mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité ou la mise aux normes thermique.

Dans ces cas-là, l'emprise au sol du bâtiment peut être majoré de 20%.

Pour l'extension des équipements publics, l'emprise au sol peut être majorée de 50%.

- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de la mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du

bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans le seul secteur UBc :

La hauteur maximale autorisée pourra être dépassée en cas d'installation d'un dispositif pour la création d'énergies renouvelables en toiture.

Schéma d'illustration de la gestion de la hauteur en front de mer



ARTICLE UB 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

• GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

• VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

• TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

• FAÇADES

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment (architecture de la construction initiale légalement autorisée), notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

- CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,20 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

- INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

ARTICLE UB 2.3. – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UB 2.4. – STATIONNEMENT

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m² de surface de plancher, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
<u>En habitations individuelles</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 400 m ² de surface de plancher
<u>En habitat collectif</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 150 m ² de surface de plancher
<u>Commerces, artisanat, bureaux</u>	1 place minimum pour 20 m ² de surface de plancher
<u>Hôtels, restaurants</u>	1 place minimum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m ² de surface de plancher pour les restaurants)

Exceptionnellement, lorsque l'application des règles ci-dessus est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum, pour les places de stationnement requises sur le tableau ci-dessus.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En application des articles L 151-34 et L 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un garage abrité et fermé.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE UB. 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE UB. 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB. 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Chapitre 4. La zone UC

La zone UC correspond aux secteurs résidentiels peu denses de la commune. Les zones UC se situent notamment :

- aux alentours du hameau de Taxo (UCa),
- à proximité du chemin de Saint-Julien (UCb).

Ces zones sont destinées à accueillir du logement.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UC 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<u>Dans l'ensemble de la zone UC :</u> ▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière ▪ Les sous destinations suivantes : → Industrie → Hébergement hôtelier et touristique ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit. ▪ L'ouverture ou de l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.	<u>Dans l'ensemble de la zone UC :</u> ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. ▪ Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. ▪ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. ▪ Sont autorisées : → Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante. → Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. → L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante. → L'extension des bâtiments liés à la destination « commerces et activités de services » existants à la date d'approbation du présent PLU : → Sous condition que cette extension soit liée à la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité → Dans la limite de 10 % de la surface de plancher initiale

ARTICLE UC 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- ➔ **Dans la zone UCa**, au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, sur les zones identifiées au plan de zonage, toute opération devra consacrer :
- Toute opération à vocation d'habitation ou d'hébergement de plus de 1000 m² de surface de plancher devra consacrer 80% minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, sur les autres secteurs identifiés.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UC. 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les cas ci-après :

Une façade du bâtiment sera implantée :

- ➔ Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD914
- ➔ Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 et de l'Avenue du Tech.

Dans les autres cas :

Une façade du bâtiment sera implantée dans une bande allant de 0 à 10 mètres par rapport de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

Toutefois, lorsque le bâtiment projeté jouxte un autre bâtiment en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, le nouveau bâtiment peut être implanté avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Lorsqu'un premier bâtiment est édifié conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres bâtiments peuvent être édifiés sur la même parcelle en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les règles d'implantation pourront être adaptées en fonction de la configuration et de la topographie du terrain d'assiette (talus, terrain en surplomb, façade du terrain de faible longueur, etc.)

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter librement à condition d'être en harmonie avec la construction principale.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite du domaine routier départemental.

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être édifiés :

- ➔ Soit sur une limite latérale
- ➔ Soit en retrait des limites séparatives latérales

En cas de retrait, la distance comprise entre le bâtiment et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (au faîtage à l'égout du toit) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

La distance comptée entre le bâtiment et la limite de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage à l'égout du toit). Toutefois, le bâtiment peut s'implanter sur la limite de fonds de parcelle dans les cas suivants :

- ➔ En cas de reconstruction à l'identique
- ➔ Si le bâtiment est réalisé en rez-de chaussée.

Pour toute extension d'un bâtiment existant, il est possible de déroger à cette règle.

Une adaptation mineure des règles ci-dessus sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UC. 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

- VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

- TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

- FAÇADES

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment (architecture de la construction initiale légalement autorisée), notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

- CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,20 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

- **INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)**

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

ARTICLE UC. 2.3. – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

- **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UC. 2.4. – STATIONNEMENT

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m² de surface de plancher, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
<u>En habitations individuelles</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 400 m ² de surface de plancher
<u>En habitat collectif</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 150 m ² de surface de plancher
<u>Commerces, artisanat, bureaux</u>	1 place minimum pour 20 m ² de surface de plancher
<u>Hôtels, restaurants</u>	1 place minimum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m ² de surface de plancher pour les restaurants)

Exceptionnellement, lorsque l'application des règles ci-dessus est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- Soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- Soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- Soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum, pour les places de stationnement requises sur le tableau ci-dessus.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En application des articles L 151-34 et L 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un garage abrité et fermé.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE UC. 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE UC. 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC. 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Chapitre 5. La zone UD

La zone UD correspond aux secteurs délimités sur Argelès-Plage.

Cette zone UD est divisée en plusieurs secteurs et sous- secteurs :

- Le secteur UDa correspond à la zone centrale d'Argelès-Plage où l'on retrouve une mixité des fonctions et notamment des activités commerciales.
- Le secteur UDb correspond aux zones pavillonnaires situées en front de mer de part et d'autre du centre plage.
 - Un sous-secteur UDb1 qui correspond aux secteurs résidentiels au Nord du centre plage où il y a des attentes en termes de mixité sociale.
 - Un sous-secteur UDb2 qui correspond aux secteurs résidentiels au Sud du centre plage où l'on retrouve notamment des maisons d'intérêt du 19^{ème} siècle
- Le secteur UDe correspond aux zones pavillonnaires peu denses situées entre l'avenue du Tech et la zone UDa1 du front de mer.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

La zone (secteurs UDb2 et secteur UDa) présente des éléments patrimoniaux repérés au titre de la Loi Paysage (retranscrite à l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) sur le plan de zonage et pour lesquels des dispositions réglementaires garantissent leur préservation et leur mise en valeur.

1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UD 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<u>Dans l'ensemble de la zone UD :</u> ▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière ▪ Les sous destinations suivantes → Dans la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » sont interdit les affectations de type : terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée, → Industrie ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit. ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.	<u>Dans l'ensemble de la zone UD :</u> ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. ▪ Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. ▪ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. ▪ Sont autorisées : → Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante → Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. → L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

- **Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme (Villas balnéaires et leurs parcs paysagers ; Promenade paysagée du front de mer)**

→ Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

→ Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (espaces végétalisés), doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 6, 11 et 13 de la présente zone.

Dans le seul secteur Uda

- Dans la destination « commerces et activités de services », seules les activités artisanales sont interdites dans la zone.

Dans le seul secteur UDa

- Sont autorisés les constructions à vocation d'habitation à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone (logements/hébergement saisonniers).

Dans les seuls secteurs UDb1, UDC

- Dans la destination « commerces et activités de services », seules les activités artisanales et les activités de services sont interdites dans la zone.

Dans les seuls secteurs UDb1, UDC

- L'extension des bâtiments liés à une activité commerciale est autorisée :
 - Sous condition que cette extension soit liée à la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité
 - Dans la limite de 10 % de la surface de plancher initiale

Dans le seul secteur UDb2

- Dans la destination « commerces et activités de services », seules les activités artisanales et les activités de services sont interdites dans la zone.

Dans le seul secteur UDb2

- L'extension des bâtiments liés à une activité commerciale est autorisée :
 - Sous condition que cette extension soit liée à la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité
 - Dans la limite de 10 % de la surface de plancher initiale

ARTICLE UD. 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les seuls secteurs UDb1 et UDc :

- ➔ Au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, sur la zone identifiée au plan de zonage, toute opération à vocation d'habitation ou d'hébergement de plus de 1000 m² de surface de plancher devra consacrer 25 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UD. 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les cas ci-après :

Une façade de la construction sera implantée :

- ➔ Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD914
- ➔ Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 et avenue du Tech.

Dans les autres cas :

Une façade de la construction sera implantée :

- ➔ A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
- ➔ Ou dans une bande allant de 0 à 10 mètres par rapport de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.
- ➔ Ou avec le même retrait que les constructions voisines.

Lorsqu'un premier bâtiment est édifié conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres bâtiments peuvent être édifiés sur la même parcelle en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les règles d'implantation pourront être adaptées en fonction de la configuration et de la topographie du terrain d'assiette (talus, terrain en surplomb, façade du terrain de faible longueur, etc.)

En cas de surélévation d'un bâtiment existant implanté au droit de l'avenue du Tech à une distance inférieure à 10 m, la règle ne s'applique pas.

Les bâtiments annexes non destinés à l'habitation dont la surface de plancher est inférieure à 30 m² peuvent s'implanter librement à condition d'être en harmonie avec la construction principale.

Les bassins des piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 m de l'alignement.

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à la limite du domaine routier départemental.

Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres :

- ➔ La construction devra être édifée sur les deux limites séparatives pour les constructions de premier rideau (front de rue)

Si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres :

La construction devra être édifée

- ➔ Soit sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage à l'égout du toit) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- ➔ Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage à l'égout du toit) de la construction sans être inférieure à 3 mètres

Dans tous les cas,

Les constructions en second rideau et les annexes s'implanteront à minima sur une limite séparative.

- ➔ La distance comptée entre la construction et la limite séparative devra au moins être égale à la moitié de la hauteur (au faîtage à l'égout du toit) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- ➔ La distance comptée entre la construction et la limite de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage à l'égout du toit). Toutefois, la construction peut s'implanter sur la limite de fonds de parcelle dans les cas suivants :
 - En cas de reconstruction à l'identique
 - Si la construction est réalisée en rez-de chaussée.

Pour toute extension d'un bâtiment existant, il est possible de déroger à cette règle.

Une adaptation mineure des règles ci-dessus sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

- EMPRISE AU SOL

Dans le seul secteur UDa :

Non règlementé

Dans les seuls secteurs UDb1 et UDb2 :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 80 % de la superficie totale du terrain.

Dans le seul secteur UDe :

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de la mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Schéma d'illustration de la gestion de la hauteur en front de mer



ARTICLE UD. 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

• GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

En zone UDa, la charte architecturale des installations commerciales du centre plage annexée au présent règlement devra être prise en compte pour les commerces du rond-point de l'arrivée.

• VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

• TOITURES

Les toitures terrasses et les vérandas sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

• FAÇADES

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment (architecture de la construction initiale légalement autorisée), notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Les ouvertures doivent être à tendance verticale, excepté pour les constructions à vocation commerciales, garages et annexes.

Les terrasses vitrées sur balcon dans les immeubles collectifs sont interdites.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

- CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,20 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

- TERRASSES COMMERCIALES

Les terrasses commerciales sur le centre plage devront respecter la charte d'embellissement des terrasses intégrée en annexe du présent règlement.

- INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

- CONCERNANT LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Les toitures terrasses et les vérandas sont autorisées si elles sont en harmonie avec l'architecture de la construction originelle.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE UD. 2.3. – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

- CONCERNANT LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les ensembles d'intérêt paysager (espaces verts, jardins, parcs, plantations), identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés. Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UD. 2.4. – STATIONNEMENT

Les espaces dédiés au stationnement (existants à la date d'approbation du PLU) à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE UD. 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE UD 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD. 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Chapitre 6. La zone UE

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements de la commune

Cette zone UE est divisée 5 secteurs :

- Le secteur UEa qui regroupe la majorité des équipements répartis sur le territoire communal (Equipements sportifs, culturels, station d'épuration, locaux techniques, etc.). Ce secteur est également voué à accueillir le siège du Parc Marin, La capitainerie, etc.
- Le secteur UEb correspond quant à lui au secteur d'équipement situé sur le front de Mer à Argelès Plage.
- Le secteur UEc correspond quant à lui au secteur d'équipement situé sur Valmy et qui permettra d'accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des hébergements qui peuvent y être liés.
- Le secteur UEd correspond à un secteur lié à la production/distribution d'électricité
- Le secteur UEs correspond à un secteur à vocation d'équipements de sports et de loisirs au Tamariguer
- **Le secteur UEm correspond à un secteur dédié à la création d'une maison médicale**

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UE 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<u>Dans l'ensemble de la zone UE (UEa, UEb, UEd, UEs, UEc) :</u> ▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière ▪ Les sous destinations suivantes : → Hébergement (excepté ceux mentionné dans la partie Limitations sur les zones UEc) → Artisanat → Commerces de gros → Hébergement hôtelier et touristique → Industrie ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit. ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.	<u>Dans l'ensemble de la zone UE (UEa, UEb, UEd, UEs, UEc, UEp) :</u> ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. ▪ Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. ▪ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. ▪ Sont autorisées : → Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante → Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. → L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante. → L'extension des bâtiments liés à une activité commerciale ou de service existante dans la zone au moment de l'approbation du PLU : • Sous condition que cette extension soit liée à la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité • Dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale en zone UEa, UEb, UEd, UEs → En zone UEc, L'extension des bâtiments est limitée à 15% de la surface de plancher initiale → Hors zone UEc, les constructions à usage de logement dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations nécessaires aux services publics (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être réalisé en même temps que le(s) équipement(s). Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.

- L'extension des bâtiments liés à une activité commerciale est autorisée :
 - Sous condition que cette extension soit liée à la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité
 - Dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale

Cf. dispositions de l'ensemble de la zone UE

Dans le seul secteur UEs :

En sus des dispositions de l'ensemble de la zone UE :

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation publique telles que prévues aux articles R121-5 du Code de l'Urbanisme à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.

Dans le seul secteur UEm :

▪ Les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière

▪ Les sous destinations suivantes :

- Hébergement
- Commerces de gros
- Hébergement hôtelier et touristique
- Industrie

▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit.

▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.

Dans le seul secteur UEm :

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisés :

- Logement
- Commerce de détail
- Etablissement de santé et d'action sociale

ARTICLE UE. 1.2. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UE. 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Dans les cas ci-après :

Une façade du bâtiment sera implantée :

- ➔ Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD914
- ➔ Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 et Avenue du Tech.

Dans les autres cas :

Une façade des bâtiments doit être implantée :

- ➔ Soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- ➔ Soit en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Toutefois, lorsque le bâtiment projeté jouxte une autre construction en bon état mais implantée différemment des règles ci-dessus, le nouveau bâtiment peut être implantée avec le même recul si la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Lorsqu'un premier bâtiment est édifié conformément aux dispositions mentionnées ci-dessus, d'autres bâtiments peuvent être édifiés sur la même parcelle en deuxième rideau sans référence à l'alignement.

Les règles d'implantation pourront être adaptées en fonction de la configuration et de la topographie du terrain d'assiette (talus, terrain en surplomb, façade du terrain de faible longueur, etc.)

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être édifiés sur une limite séparative latérale ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En cas de retrait, la distance comprise entre le bâtiment et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (au faîtage à l'égout du toit) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

- EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surélévation ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UE. 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

- TOITURES

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

- FAÇADES

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Éléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

- INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

ARTICLE UE. 2.3. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UE. 2.4. – STATIONNEMENT

Dans l'ensemble des zones UE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Exceptionnellement, lorsque l'application des règles ci-dessus est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum, pour les places de stationnement requises sur le tableau ci-dessus.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

Dans le seul secteur UEs

Dans le secteur UEs, les places de stationnement devront impérativement être non imperméabilisées. Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE UE. 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE UE. 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE. 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les bâtiments ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Chapitre 7. La zone UL

La zone UL correspond à un secteur situé au nord de la Station Balnéaire, équipé, et destiné aux activités ludiques et de loisirs, dans lequel est déjà implanté le champ de foire communal.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UL 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<u>Dans l'ensemble de la zone UL :</u> ▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière → Habitation → Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôts, bureaux, centre de congrès ou d'exposition) ▪ Les sous destinations suivantes : → Artisanat, commerce de détail, restauration (exceptées celles mentionnées dans la partie « limitations ») → Commerces de gros → Hébergement hôtelier et touristique → Cinéma ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit. ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.	<u>Dans l'ensemble de la zone UL :</u> ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. ▪ Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. ▪ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. ▪ Sont autorisées : → Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante → Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. → Est autorisé l'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante. → Les constructions à usage commercial à condition qu'elles soient rattachées à une activité de loisirs.

ARTICLE UL 1.2. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UL 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment devra être implanté :

➔ Avec un retrait de 20 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD81.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les règles d'implantation pourront être adaptées en fonction de la configuration et de la topographie du terrain d'assiette (talus, terrain en surplomb, façade du terrain de faible longueur, etc.)

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront édifiés en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

La distance comprise entre le bâtiment et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (au faîtage à l'égout du toit) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

• EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

• HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction voisine la plus basse fin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de la mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UL 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

• GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

• VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

• TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées dans le cas où elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

• FAÇADES

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment (architecture de la construction initiale légalement autorisée), notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Les ouvertures doivent être à tendance verticale, excepté pour les constructions à vocation commerciales, garages et annexes.

Les terrasses vitrées sur balcon dans les immeubles collectifs sont interdites.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors Cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

• CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,20 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes à la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

• INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupées et intégrées à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

ARTICLE UL 2.3. – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UL 2.4. – STATIONNEMENT

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Exceptionnellement, lorsque l'application des règles ci-dessus est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum, pour les places de stationnement requises sur le tableau ci-dessus.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En application des articles L 151-34 et L 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un garage abrité et fermé.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE UL 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE UL 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- Voirie

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Chapitre 8. La zone UP

La zone UP correspond au secteur du Port d'Argelès.

Cette zone UP est divisée en 2 secteurs :

- **Le secteur UPa**

Urbanisation existante du Port d'Argelès, située en 1ère ligne des quais, elle comprend des immeubles collectifs d'habitation avec structures commerciales en rez-de-chaussée

- **Le secteur UPb**

Le secteur UPb est constitué du plan d'eau du port et les bandes de bord à quai ainsi que de la zone terrestre et technique du port (quais sud et ouest) à l'intérieur de laquelle ne sont autorisés que les équipements, installations, constructions, et divers modes d'occupation des sols, publics ou privés, directement et exclusivement liés à l'objet et au bon fonctionnement de la zone du Port.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UP 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<u>Cf/ UPa et UPb ci dessous</u>	<u>Dans l'ensemble de la zone UPa :</u> ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. ▪ Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. ▪ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. <u>Sont autorisées :</u> → Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante → Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

Dans l'ensemble de la zone UPa :

- **Les destinations suivantes :**
- Exploitation agricole et forestière

- **Les sous destinations suivantes :**
- Artisanat
- Commerces de gros
- Dans la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » sont interdit les affectations de type : terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Cinéma
- Industrie
- Entrepôts
- Centre de congrès et d'exposition.

- **Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit.**
- **L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.**

Dans l'ensemble de la zone UPa :

- **Sont autorisés sous conditions :**
- Les activités commerciales sans augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
- Les fermes de terrasses commerciales existantes à la date d'approbation du PLU
- Le logement sans augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU

Dans l'ensemble de la zone UPb :

- **Les destinations suivantes :**
- Exploitation agricole et forestière

- **Les sous destinations suivantes :**
- Artisanat
- Commerces de gros
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Industrie
- Centre de congrès et d'exposition.

- **Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit.**
- **L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.**

Dans l'ensemble de la zone UPb :

- **Sont autorisées sous conditions :**
- Les constructions et installations commerciales, de bureau, directement liées au fonctionnement du Port.
- Les constructions à destination d'entrepôts uniquement s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone et lié au fonctionnement du Port.
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées uniquement si la présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations portuaires (gardien). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m². Ces constructions sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec l'implantation du futur siège du Parc Naturel Marin

ARTICLE UP 1.2. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UP 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation ci-après pourront être adaptées en fonction de la configuration et de la topographie du terrain d'assiette (talus, terrain en surplomb, façade du terrain de faible longueur, etc.)

Dans le seul secteur UPa:

Les constructions doivent être implantées en limite des espaces publics : places urbaines, quais promenades et en limite des emprises de voirie publique.

Cette règle ne s'applique pas aux terrasses commerciales vitrées démontables autorisées au droit des commerces.

Dans le seul secteur UPb:

Tout bâtiment devra être implanté avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

Dans l'ensemble des secteurs UP :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le seul secteur UPa:

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

Dans le seul secteur UPb:

La construction devra être édifiée

- ➔ Soit sur une limite séparative, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage à l'égout du toit) de la construction sans être inférieure à 3 mètres.
- ➔ Soit en retrait des limites séparatives, à condition que la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives soit au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage à l'égout du toit) de la construction sans être inférieure à 3 mètres

Dans l'ensemble des secteurs UP:

Une adaptation mineure des règles ci-dessus sera possible en cas de limites séparatives non perpendiculaires.

Les bassins de piscines enterrées de plus de 0,6 m doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

- EMPRISE AU SOL

Dans le seul secteur UPa:

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder l'emprise au sol existante lors de l'approbation du présent PLU, excepté pour la mise aux normes du bâtiment en termes d'accessibilité ou la mise aux normes thermique.

Dans ces cas-là, l'emprise au sol du bâtiment peut être majorée de 20% et l'empiétement sur le domaine public est autorisée.

Dans le seul secteur UPb:

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de la mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans le seul secteur UPb :

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité portuaire, ainsi que pour les équipements techniques de toiture, à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

- GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Une dérogation aux prescriptions architecturales ci-dessous est possible pour les terrasses commerciales saisonnières ou temporaires.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

- VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

- TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

- FAÇADES

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment (architecture de la construction initiale légalement autorisée), notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

~~Les loggias et les terrasses (hors terrasses commerciales sont interdites.~~

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

- CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,20 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

- INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

ARTICLE UP 2.3. – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UP 2.4. – STATIONNEMENT

Les places de stationnements existantes devront être préservées ou restituées sur l'emprise foncière du projet.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE UP 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE UP 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UP. 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Chapitre 9. La zone UT

La zone UT correspond à des espaces occupés par des structures de tourisme (camping, PRL, HLL, Résidences de tourisme, villages vacances, ...).

Cette zone UT est divisée :

- Le secteur UTc : secteur destiné à accueillir les campings et Parcs Résidentiels de Loisirs et les villages de vacances
- Le secteur UTrt : est un secteur destiné à accueillir les résidences de tourisme et les villages de vacances.
- UTh1 : secteur destiné à l'hôtellerie et aux services
- UTh2 : secteur destiné à l'hôtellerie et activités touristiques
- UTh3 : secteur destiné à l'hôtellerie et aux équipements publics ou équipements de santé

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

La zone (secteur UTh2) présente des éléments patrimoniaux repérés au titre de la Loi Paysage (retranscrite à l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) sur le plan de zonage et pour lesquels des dispositions réglementaires garantissent leur préservation et leur mise en valeur.

1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UT 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
	<u>Dans l'ensemble de la zone UT, tous secteurs confondus :</u> ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. ▪ Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. ▪ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. ▪ Sont autorisées : → les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante → Les installations (telles que les pylônes, mât d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. → L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

	▪ Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme (Château de Valmy et ses abords) → Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone. → Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (espaces végétalisés), doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 6, 11 et 13 de la présente zone.
<u>Dans l'ensemble de la zone UTc :</u> ▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière → Habitation (exceptées celles autorisées dans la colonne « limitations ») → Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ▪ Les sous destinations suivantes : → Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, → Salles d'art et de spectacles, → Artisanat et commerce de détail, restauration (exceptées celles autorisées dans la colonne « limitations ») → Commerce de gros, → Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, (exceptées celles autorisées dans la colonne « limitations ») → Hébergement hôtelier et touristiques (exceptées celles autorisées dans la colonne « limitations ») → Cinéma ; ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit. ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.	<u>Dans l'ensemble de la zone UTc :</u> ▪ Sont autorisés sous conditions : → Les terrains de camping et de caravanning, → Les hébergements légers de loisirs, en dehors des secteurs soumis au PPRNP. → Les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, aires de jeux et de sport, espaces refuge, etc.). → Les constructions liées au commerce de détail ou à la restauration dans la limite de 50 m² de surface de vente. → Les constructions à vocation d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par parc résidentiel/camping et dans la limite de 130 m² de surface de plancher. → La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.

<u>Dans l'ensemble de la zone UTrt :</u> ▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière → Habitation (exceptées celles autorisées dans la colonne « limitations ») → Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ▪ Les sous destinations suivantes : → Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, → Salles d'art et de spectacles, → Artisanat et commerce de détail, restauration (exceptées celles autorisées dans la colonne « limitations ») → Commerce de gros, → Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, (exceptées celles autorisées dans la colonne « limitations ») → Cinéma ; ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit. ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.	<u>Dans l'ensemble de la zone UTrt :</u> ▪ Sont autorisées sous conditions : → Les terrains de camping et de caravanning, → Les hébergements légers de loisirs → L'hébergement hôtelier → Les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, aires de jeux et de sport, espaces refuge, etc). → La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols. → Les constructions liées au commerce de détail ou à la restauration dans la limite de 50 m² de surface de vente. → Les constructions à vocation d'habitation à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaire à l'exercice de l'activité (logement de fonction du gérant) dans la limite d'un logement par unité foncière et dans la limite de 130 m² de surface de plancher.
<u>Dans l'ensemble de la zone UTh1 :</u> ▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière → Habitation (exceptées celles autorisées dans la colonne « limitations ») ▪ Les sous destinations suivantes : → Établissements d'enseignement et d'action sociale, → Salles d'art et de spectacles, → Artisanat et commerce de détail, restauration, → Commerce de gros, → Cinéma ; → Industrie → Entrepôts → Centre de congrès et d'exposition. ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit. ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.	<u>Dans l'ensemble de la zone UTh1:</u> ▪ Sont autorisées sous conditions : → L'extension au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées, dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition : → Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte → Que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site → De ne pas créer de logement supplémentaire

<u>Dans l'ensemble de la zone UTh2:</u> ▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière → Habitation (exceptées celles autorisées dans la colonne « limitations ») ▪ Les sous destinations suivantes : → Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, → Salles d'art et de spectacles, → Artisanat et commerce de détail, restauration → Commerce de gros, → Cinéma ; → Industrie → Entrepôts → Centre de congrès et d'exposition. ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit. ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.	<u>Dans l'ensemble de la zone UTh2 :</u> ▪ Sont autorisées sous conditions : → L'extension au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées, dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition : → Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte → Que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site → De ne pas créer de logement supplémentaire
<u>Dans l'ensemble de la zone UTh3 :</u> ▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière → Habitation ▪ Les sous destinations suivantes : → Salles d'art et de spectacles, → Artisanat et commerce de détail, restauration, → Commerce de gros, → Cinéma ; → Industrie → Entrepôts → Centre de congrès et d'exposition. ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit. ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.	<u>Dans l'ensemble de la zone UTh3:</u> → Sont autorisées sous conditions : → L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées, dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition : → Que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte → Que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site → De ne pas créer de logement supplémentaire

ARTICLE UT 1.2. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UT 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Une façade de la construction sera implantée :

- ➔ Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD914 et de l'Avenue du Tech
- ➔ Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81 (Avenue du Tech).
- ➔ Avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise des autres voies.

Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

Les règles d'implantation pourront être adaptées en fonction de la configuration et de la topographie du terrain d'assiette (talus, terrain en surplomb, façade du terrain de faible longueur, etc.)

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives. La distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage à l'égout du toit) de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

Des constructions à usage d'annexes (ne servant pas d'habitation) peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que leur hauteur hors-tout n'excède pas 3,50 m, et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 10 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques ainsi qu'aux espaces refuge et aux sanitaires.

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

- EMPRISE AU SOL

Dans le seul secteur UTc :

L'emprise au sol des constructions et installations ne pourra pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Aux espaces aqua-ludiques, aux piscines
- Aux aires de jeux et aux terrasses.
- Aux espaces refuge

Dans le seul secteur UTrt :

L'emprise au sol des constructions et installations ne pourra pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Aux espaces aqua-ludiques, aux piscines
- Aux aires de jeux et aux terrasses.

Dans les seuls secteurs UTh1, UTh2, UTh3 :

L'emprise au sol des constructions et installations ne pourra pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- aux espaces refuge

- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de la mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans le seul secteur UTc :

La hauteur pourra être supérieure en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment. Dans ce cas la hauteur pourra être égale à la hauteur d'origine du bâtiment.

Dans les seuls secteurs UTTr, UTh1, UTh3, UTh2 :

En cas d'extension d'une construction existante avant la date d'approbation du présent PLU, la hauteur pourra égaler la hauteur de la construction existante.

ARTICLE UT 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

• GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

• VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

• TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

- FAÇADES

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment (architecture de la construction initiale légalement autorisée), notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

- CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,20 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

- INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

- CONCERNANT LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE UT 2.3. – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UT 2.4. – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain même.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les ensembles d'intérêt paysager (espaces verts, jardins, parcs, plantations), identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés.

Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE UT 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE UT 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UT 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Chapitre 10. La zone UX

Cette zone regroupe les quartiers à vocation d'activités qui accueillent des constructions industrielles commerciales ou artisanales.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels :

- de conforter la diversité des activités économiques de la commune
- de permettre le développement qualitatif des activités et une bonne insertion dans leur environnement.

Cette zone comporte 5 secteurs :

- UXa : Secteurs destinés à accueillir majoritairement des activités économiques commerciales
- UXb : Secteurs destinés à accueillir majoritairement des activités économiques artisanales
- UXc : Secteurs destinés à accueillir majoritairement des activités économiques artisanales et industrielles
- UXd : Secteurs destinés à accueillir des activités économiques spécifiques (stations-services).
- UXe : Secteur destiné à accueillir une centrale de cogénération (biomasse)

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UX 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
	<u>Dans l'ensemble de la zone UX, tous secteurs confondus :</u> ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. ▪ Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. ▪ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. <u>Sont autorisés :</u> → Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante. → Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. → L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

Dans l'ensemble de la zone UXa :

- **Les destinations suivantes :**
 - Exploitation agricole et forestière
- **Les sous destinations suivantes :**
 - Hébergement
 - Logement (exceptées ceux autorisées dans la colonne « limitations »)
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Cinéma
 - Industrie
 - Entrepôts (exceptées ceux autorisées dans la colonne « limitations »)
 - Centre de congrès et d'exposition.
- **Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit.**
- **L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.**

Dans l'ensemble de la zone UXa :

- **Sont autorisés sous conditions :**
 - L'extension des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU, même si elles ne sont pas liées à une activité autorisée dans la zone, dans la limite de 15 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
 - **Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être liées à une destination autorisée dans la zone UX**
 - Les constructions à destination de logement si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

Dans l'ensemble de la zone UXb :

- **Les destinations suivantes :**
 - Exploitation agricole et forestière
- **Les sous destinations suivantes :**
 - Hébergement
 - Logement (exceptées ceux autorisées dans la colonne « limitations »)
 - Le commerce de détail, restauration,
 - Hébergement hôtelier et touristique
 - Cinéma
 - Industrie
 - Entrepôts (exceptées ceux autorisées dans la colonne « limitations »)
 - Centre de congrès et d'exposition.
- **Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit.**
- **L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.**

Dans l'ensemble de la zone UXb :

- **Sont autorisées sous conditions :**
 - L'extension des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU, même si elles ne sont pas liées à une activité autorisée dans la zone, dans la limite de 15 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.
 - Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être liés à une autre destination ou sous-destination autorisée dans la zone
 - Les constructions à destination de logement si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

<u>Dans l'ensemble de la zone UXc :</u> ▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière ▪ Les sous destinations suivantes : → Hébergement → Logement (exceptées ceux autorisées dans la colonne « limitations ») → Le commerce de détail, restauration, → Hébergement hôtelier et touristique → Cinéma → Entrepôts (exceptées ceux autorisées dans la colonne « limitations ») → Centre de congrès et d'exposition. ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit. ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.	<u>Dans l'ensemble de la zone UXc :</u> ▪ Sont autorisées sous conditions : → L'extension des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU, même si elles ne sont pas liées à une activité autorisée dans la zone, dans la limite de 15 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. → Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être liés à une autre destination ou sous-destination autorisée dans la zone → Les constructions à destination de logement si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
<u>Dans l'ensemble de la zone UXd :</u> ▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière ▪ Les sous destinations suivantes : → Hébergement → Logement (exceptées ceux autorisées dans la colonne « limitations ») → L'artisanat, Le commerce de détail, restauration, → Hébergement hôtelier et touristique → Cinéma → L'industrie → Entrepôts (exceptées ceux autorisées dans la colonne « limitations ») → Centre de congrès et d'exposition. ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit. ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.	<u>Dans l'ensemble de la zone UXd :</u> → Sont autorisées sous conditions : → L'extension des constructions existantes avant la date d'approbation du présent PLU, même si elles ne sont pas liées à une activité autorisée dans la zone, dans la limite de 15 % par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. → Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être liés à une autre destination ou sous-destination autorisée dans la zone → L'extension des activités commerciales existantes dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. → Les constructions à destination de logement si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.
<u>Dans l'ensemble de la zone UXe :</u> ▪ Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière ▪ Les sous destinations suivantes : → Hébergement → Logement (exceptées ceux autorisées dans la colonne « limitations »)	<u>Dans l'ensemble de la zone UXe :</u> Sont autorisées sous conditions : → Les activités industrielles à condition qu'elles soient liées à une activité de recyclage ou à la production d'énergie (énergie renouvelable et biomasse) → Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être liés à une autre destination ou sous-destination autorisée dans la zone

- L'artisanat, Le commerce de détail, restauration,
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma
- Entrepôts (exceptées ceux autorisées dans la colonne « limitations »)
- Centre de congrès et d'exposition.

- **Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit.**
- **L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges.**

- Les constructions à destination de logement si une présence permanente est nécessaire à l'activité (gardiennage). Dans tous les cas, ce logement de fonction ne peut excéder 60 m² de surface de plancher et doit être intégré au volume du (ou des) bâtiment(s) à usage d'activité.

ARTICLE UX 1.2. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UX 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation pourront être adaptées en fonction de la configuration et de la topographie du terrain d'assiette (talus, terrain en surplomb, façade du terrain de faible longueur, etc.)

Dans les cas ci-après :

Une façade du bâtiment sera implantée :

- ➔ Avec un retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD914
- ➔ Avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'emprise des RD114 (route d'Elne/Route de Collioure), RD618 (Avenue de Montgat), RD2 (Route de Sorède), RD2E (Avenue du 8 Mai 1945), RD81, Avenue du Tech.

Dans les autres cas :

Une façade des bâtiments doit être implantée en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (ex : espaces refuge, etc.).

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être édifiées :

- En limite séparative
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée entre le bâtiment et les limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur (au faîtage à l'égout du toit) de la construction sans être inférieure à 5 mètres.

Des constructions à usage d'annexes (ne servant pas d'habitation) peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que leur hauteur hors-tout n'excède pas 3,50 m, et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 10 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (ex : espaces refuge, etc.).

• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de reconstruction à l'identique après sinistre. La hauteur du bâtiment pourra être la même que le bâtiment initial.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de la mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Dans l'ensemble des secteurs UX :

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires aux activités autorisées dans la zone à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage.

ARTICLE UX 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (locaux techniques, locaux de remise, abris,...) d'une surface au sol inférieure à 30m² doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

- FAÇADES

Un soin particulier doit être accordé à la prise en compte par les façades, espaces de stockage et de stationnement, clôtures et espaces paysagers interne à la zone, des perspectives et des vues à partir des voies bordant la zone.

L'aspect extérieur des constructions et installations doit contribuer à la recherche d'une bonne image pour l'ensemble de la zone et respecter les règles suivantes :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (parpaings,...) est interdit, pour toutes constructions et installations

- les matériaux réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits pour les façades et vantaux de grande dimension
- le nombre de matériaux apparents est limité à 3 pour une même construction
- le nombre de couleurs apparentes se limitera à 3 par construction
- l'utilisation sur de grandes surfaces de la couleur blanche et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est à proscrire
- les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction

Les façades latérales et postérieures ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

• TOITURES

Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est obligatoire et seront :

- soit encastrés à la toiture ;
- soit posés en surplomb. Dans ce cas, les cadres support devront être de la même teinte que les panneaux.

Les dispositifs suivront la pente du toit et devront être bien intégrés dans leur environnement urbain et paysager.

Les matériaux réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits.

Toutes nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce, aux nouvelles constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale de plus de 1000 m² d'emprise au sol devront être équipées de panneaux photovoltaïques sur une surface au moins égale à 30% de la toiture du bâtiment créées.

• CLOTURES

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes. Leur hauteur ne pourra excéder 2,5 m.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

• INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

ARTICLE UX 2.3. – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans les projets de construction nouvelle, 10% au moins de la parcelle devront être traités en espace vert, prioritairement situés en bordure d'espace public. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 200 m² d'espace libre.

- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE UX 2.4. – STATIONNEMENT

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Dans l'ensemble des secteurs UX :

Il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m² de surface de plancher, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
<u>Commerces, artisanat, bureaux</u>	1 place minimum pour 20 m ² de surface de plancher

<u>Hôtels, restaurants</u>	1 place minimum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m ² de surface de plancher pour les restaurants)
----------------------------	--

Dans les seuls secteurs UXa et conformément au Document d'Aménagement Commercial :

Des obligations maximales en matière de réalisation d'aires de stationnement sont fixées :

- 1 emplacement par poste de travail ;
- 1 emplacement pour 20 m² de surfaces commerciales ;
- Ainsi qu'un emplacement pour 3 personnes sur la capacité d'accueil des établissements recevant du public (cinémas, restaurants, hôtels, hors surfaces commerciales).

Pour les aires de stationnement les plus importantes, liées à la capacité d'accueil des établissements commerciaux, le stationnement vertical qu'il soit souterrain (en dehors des zones inondables) ou aérien (parkings « silos ») sera développé.

Cette disposition sera appliquée pour tous les parcs de stationnement supérieurs à 200 emplacements réservés aux véhicules légers et doit concerner un minimum de 30 % des emplacements requis.

Les espaces de stationnement pourront être mutualisés sur les zones mixtes.

Dans l'ensemble de la zone UX :

Exceptionnellement, lorsque l'application des règles ci-dessus est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum, pour les places de stationnement requises sur le tableau ci-dessus.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En application des articles L 151-34 et L 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Sur les zones UX, les nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public et les ombrières surplombant les aires de stationnement devront être équipés de panneaux photovoltaïques sur une surface au moins égale à 30% de la toiture du bâtiment ou des ombrières créés.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE UX 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE UX 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UX 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES ZONES A URBANISER

Les zones naturelles sont indicées « AU... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
1AU	Zones ouvertes à l'urbanisation, à vocation principale d'habitat, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation
2AU	Zones non ouvertes à l'urbanisation, prévues à terme en secteurs à urbaniser
2AUL	Zones non ouvertes à l'urbanisation, prévues à vocation principale de loisirs
2AUX	Zones non ouvertes à l'urbanisation, prévues à terme en secteurs à urbaniser à vocation d'économie de production : industrielle et artisanale. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par voie de modification, de révision ou de réalisation d'une procédure de ZAC.

Chapitre 11. La zone 1AU

La zone 1AU correspond aux zones ouvertes à l'urbanisation et à vocation principale d'habitat, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1AU 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<u>Dans l'ensemble de la zone 1AU :</u> → Les usages du sol et les destinations ou sous-destinations non compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation → Les destinations suivantes : → Exploitation agricole et forestière → Les sous destinations suivantes : → Industrie → Entrepôts (exceptées ceux autorisées dans la colonne « limitations ») → Dans la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » sont interdit les affectations de type : terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée, → Artisanat et commerce de détail, restauration (exceptées ceux autorisées dans la colonne « limitations ») → Le commerce de gros, → Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle → Cinéma ; → Centre de congrès et d'exposition. → Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit → L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges	<u>Dans l'ensemble de la zone 1AU :</u> ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. ▪ Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. ▪ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. ▪ Sont autorisées : → Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante. → Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) sont autorisées si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. → L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante. → Les constructions et installations destinées à l'habitation (logement ou hébergement), pouvant comprendre certaines constructions à usage d'activités (artisanales ou commerciales, restauration, sous réserve de pas entraîner de nuisances pour la zone d'habitat, à condition : - d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être réalisée en une ou plusieurs tranches - D'être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour chaque unité de la zone

- Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public
 - De respecter la densité minimale de logements définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour chaque unité de la zone
- L'aménagement, le changement de destination et l'extension limitée (dans la limite de 50% d'emprise au sol) des constructions existantes, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone

ARTICLE 1AU. 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- MIXITE SOCIALE

- ➔ Au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, sur les zones identifiées au plan de zonage, toute opération devra consacrer une part minimum de l'opération (cf. Pourcentage indiqué sur le plan graphique) à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU. 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite de voie.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

En cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies publiques, le bâtiment devra s'implanter par rapport à la voie la plus structurante ou avoir une implantation similaire aux bâtiments voisins.

2. Implantation

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, une façade du bâtiment sera implantée :

- Pour l'habitat individuel, L'habitat individuel groupé ou en bande : dans une bande allant de 0 à 5 mètres par rapport de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.
- Pour l'habitat collectif ou les autres constructions autorisées dans la zone : A l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

Toutefois des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons liées au paysage urbain (en fonction de l'implantation des bâtiments immédiatement voisins) ou à la sécurité.

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent être implantées sans référence à la distance comprise entre 0 et 5 mètres.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 mètres de la limite séparative

2. Implantation

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles, doivent être implantées :

- Soit d'une limite latérale à l'autre, lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres
- soit sur une limite latérale au moins, lorsque la largeur de la façade sur voie est comprise entre 10 et 20 mètres
- soit en retrait des limites latérales ou sur une seule limite latérale, lorsque la largeur de la parcelle sur voie est supérieure à 20 mètres

En cas de retrait par rapport aux limites séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à 3 mètres.

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des Hauteurs.

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) les dispositions sur les hauteurs inscrites dans l'OAP, définies pour le secteur, prévalent.

Néanmoins, la hauteur maximale de la construction ne pourra pas dépasser de plus de 2.5 mètres la construction principale voisine la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 1AU 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

- VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

- TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

- FAÇADES

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment (architecture de la construction initiale légalement autorisée), notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

- CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,20 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

- INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

ARTICLE 1AU 2.3. – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE 1AU 2.4. – STATIONNEMENT

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m² de surface de plancher, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	Nombre d'emplacements
<u>En habitations individuelles</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 400 m ² de surface de plancher
<u>En habitat collectif</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m ² de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 150 m ² de surface de plancher

<u>Commerces, artisanat, bureaux</u>	1 place minimum pour 20 m ² de surface de plancher
<u>Hôtels, restaurants</u>	1 place minimum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m ² de surface de plancher pour les restaurants)

Exceptionnellement, lorsque l'application des règles ci-dessus est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum, pour les places de stationnement requises sur le tableau ci-dessus.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En application des articles L 151-34 et L 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un garage abrité et fermé.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE 1AU. 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE 1AU. 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU. 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Chapitre 12. La zone 2AU

Cette zone concerne des quartiers non urbanisés de la commune. Ces terrains ne sont pas équipés ou de manière insuffisante.

Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une modification du P.L.U. ou une révision du P.L.U.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels de :

- Maintenir le caractère non urbanisable à court terme de ce secteur.
- Assujettir son urbanisation à la réalisation d'une réflexion approfondie sur le devenir de ces sites
- Permettre de déterminer le niveau d'équipement nécessaire pour assurer un bon fonctionnement de ces quartiers.

Seule une extension limitée des constructions existantes pourra être autorisée.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 2AU 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<u>Dans l'ensemble de la zone 2AU :</u> ▪ Tous usages et toutes destinations et sous destinations exceptées celles mentionnées dans la partie « limitations » ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges ▪ Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public	<u>Dans l'ensemble de la zone 2AU :</u> → Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. → Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. → Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. → Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante. → Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. → L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante. → L'aménagement, le changement de destination et l'extension limitée à 50% d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone → Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone

ARTICLE 2AU. 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2AU. 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation

L'extension des constructions pourra être réalisée en continuité de celle-ci.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

2. Implantation

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

- EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des Hauteurs.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de la mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 2AU. 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

• GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

• VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

• TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

• FAÇADES

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment (architecture de la construction initiale légalement autorisée), notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

• CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à **0,20 m** de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

• INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

ARTICLE 2AU. 2.3. – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE 2AU. 2.4. – STATIONNEMENT

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

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE 2AU. 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE 2AU. 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AU. 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Chapitre 13. La zone 2AUL

Zones non ouvertes à l'urbanisation, prévues à terme en secteurs à urbaniser à vocation de loisirs : de production : destiné à accueillir un centre nautique. Cet équipement doit être apte, outre sa fonction de loisir, à recevoir un point refuge de grande capacité en cas d'inondation.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la présence des réseaux et à une adéquation entre les capacités épuratoires du système d'assainissement avec les activités accueillies.

1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 2AUL 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<u>Dans l'ensemble de la zone 2AUL :</u> ▪ Tous usages et toutes destinations et sous destinations exceptées celles mentionnées dans la partie « limitations » ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges ▪ Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public	<u>Dans l'ensemble de la zone 2AUL :</u> → Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. → Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. → Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. → Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante. → Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. → L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante. → L'aménagement, le changement de destination et l'extension limitée à 50% d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone → Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone

ARTICLE 2AUL. 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2AUL. 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout bâtiment devra être implanté avec un retrait de 20 mètres minimum par rapport à l'emprise de la RD81.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront édifiés en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

La distance comprise entre le bâtiment et les limites séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (au faîtage à l'égout du toit) et ne sera pas inférieure à 3 mètres.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives, à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des Hauteurs.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de la mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 2AUL. 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

• GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

• VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le bâtiment projeté sera orienté comme la majorité du bâti existant.

• TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées dans le cas où elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

• FAÇADES

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment (architecture de la construction initiale légalement autorisée), notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Les ouvertures doivent être à tendance verticale, excepté pour les constructions à vocation commerciales

Les terrasses vitrées sur balcon dans les immeubles collectifs sont interdites.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation devront être rendus non visibles depuis le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

- CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,20 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

- INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

ARTICLE 2AUL. 2.3. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE 2AUL. 2.4. – STATIONNEMENT

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Exceptionnellement, lorsque l'application des règles ci-dessus est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum, pour les places de stationnement requises sur le tableau ci-dessus.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En application des articles L 151-34 et L 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m² de surface de plancher, il est imposé la création de places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m² de surface de plancher (2 m² minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un garage abrité et fermé.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE 2AUL. 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE 2AUL. 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AUL. 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Chapitre 14. La zone 2AUX

Zones non ouvertes à l'urbanisation, prévues à terme en secteurs à urbaniser à vocation d'économie de production : industrielle et artisanale. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par voie de modification, de révision ou de réalisation d'une procédure de ZAC. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à la présence des réseaux et à une adéquation entre les capacités épuratoires du système d'assainissement avec les activités accueillies.

ARTICLE 2AUX 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions	Limitations
....sont <u>interdites</u>	... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<u>Dans l'ensemble de la zone 2AUX :</u> ▪ Tous usages et toutes destinations et sous destinations exceptées celles mentionnées dans la partie « limitations » ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges ▪ Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public	<u>Dans l'ensemble de la zone 2AUX :</u> → L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence des réseaux → Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. → Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. → Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. → Sont autorisées : → Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante. → Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur. → L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante. → L'aménagement, le changement de destination et l'extension limitée à 50% d'emprise au sol, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone → Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

ARTICLE 2AUX 1.2. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

4. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2AUX 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation

L'extension des constructions pourra être réalisée en continuité de celle-ci.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

2. Implantation

Les constructions devront être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

- EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement graphique (plan des hauteurs)

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des Hauteurs.

En zone inondable, à cette hauteur maximale de 2.50m pourra être ajoutée la hauteur de la mise hors d'eau imposée par le PPRI au-dessus des PHEC.

La mise en œuvre d'un dispositif de végétalisation en application de l'article L. 152-5-1 du code de l'urbanisme est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le présent règlement, hors végétation. La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du

bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. Chaque installation devra faire l'objet d'une demande de dérogation jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE 2AUX 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

• GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (locaux techniques, locaux de remise, abris,...) d'une surface au sol inférieure à 30m² doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Les divers aménagements- toits terrasses- bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

• FAÇADES

Un soin particulier doit être accordé à la prise en compte par les façades, espaces de stockage et de stationnement, clôtures et espaces paysagers interne à la zone, des perspectives et des vues à partir des voies bordant la zone.

• TOITURES

Les toitures en pente et/ou terrasse sont autorisées si elles concourent à la qualité architecturale de l'ensemble.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans leur environnement urbain et paysager.

Les matériaux réfléchissants autres que les vitrages sont proscrits.

• CLOTURES

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes. Leur hauteur ne pourra excéder 2,5 m.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

• INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

ARTICLE 2AUX 2.3. – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans les projets de construction nouvelle, 10% au moins de la parcelle devront être traités en espace vert, prioritairement situés en bordure d'espace public. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 200 m² d'espace libre.

- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE 2AUX 2.4. – STATIONNEMENT

Non réglementé

4. Equipements et réseaux

ARTICLE 2AUX 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE 2AUX 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AUX 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble, les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront obligatoirement gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Pour l'habitat individuel, les eaux pluviales dites « eaux claires » seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Eaux usées non domestiques

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par une décision de l'autorité compétente.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A... ».

Il existe une zone Ap pour les zones agricoles protégées.

Chapitre 15. La zone A

La zone A concerne des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Les dispositions réglementaires établies pour cette zone ont pour objectifs essentiels de permettre exclusivement le développement des activités agricoles et les constructions nécessaires aux besoins des exploitations agricoles, à l'exception de l'évolution des constructions d'habitation existantes, admise sous condition.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent. De plus, cette zone est concernée par le PPRIF. Les constructions ou aménagements prévus en zone A devront dans tous les cas respecter le PPRIF.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

La zone présente des éléments patrimoniaux repérés au titre de la Loi Paysage (retranscrite à l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) sur le plan de zonage et pour lesquels des dispositions réglementaires garantissent leur préservation et leur mise en valeur.

1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions
....sont <u>interdites</u>
<u>Dans l'ensemble de la zone A :</u> ▪ Tous usages et toutes destinations et sous destinations exceptées celles mentionnées dans la partie « limitations » ▪ Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit ▪ L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges ▪ Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public ▪ Les serres photovoltaïques ▪ Les éoliennes
Limitations
... sont <u>autorisées sous conditions</u> décrites ci-dessous :
<u>Dans l'ensemble des zones A et Ap :</u> ▪ Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. ▪ Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques. ▪ Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme. ▪ Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme. ▪ Sont admises les constructions et installations, et annexes citées ci-dessous, sous réserve de démontrer qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole, pastorale ou forestière. Sont autorisées : • Les constructions, installations et extensions nécessaires à l'exploitation agricole ▪ Les constructions, installations, affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. ▪ Les installations (telles que les pylones, mats d'antenne relais, etc ...) de plus de 12 mètres de hauteur sont autorisées aux conditions suivantes : → Qu'elles se situent à moins de 100 mètres d'une zone urbaine pour éviter le mitage des espaces agricoles et naturels par les installations → Qu'elles se situent en dehors des espaces patrimoniaux repérés sur le document graphique au titre des articles L.151-23 et L151-19 du Code de l'Urbanisme ainsi que dans les Sites Classés.

- L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée sur les bâtiments à usage d'activité agricole (hors serres) à condition que cela reste accessoire à l'exploitation agricole et à condition que la superficie soit inférieure à 500 m². A titre dérogatoire pour les exploitations agricoles déjà en activité, l'installation de panneaux photovoltaïques peut dépasser cette superficie sur les bâtiments à usage d'activité agricole nouveaux ou existants dans la limite maximale de 1000m² d'emprise au sol. Dans ce cas, la demande ne peut être présentée que sur l'ensemble de l'unité foncière constituant le siège d'exploitation agricole. Le bâtiment doit être correctement dimensionné par rapport aux besoins de l'exploitation. Afin de faciliter l'intégration paysagère, les toitures monopan sont interdites.
- **L'installation de panneaux photovoltaïque est autorisée sur les habitations existantes et légalement autorisées**
- Les divers aménagements bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.
- L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.
- Les logements rendus nécessaires pour l'exercice des activités agricoles, à conditions :
 - qu'ils n'apportent aucune gêne à l'activité agricole environnante
 - qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments agricoles existants
 - qu'ils soient édifiés après les bâtiments de l'exploitation, ou intégrés à ceux-ci, où implantée à une distance maximale de 30 mètres.
 - Que leur surface de plancher n'excède pas 130 m²
 - Sous réserve des contraintes imposées par le PPRN
 - La création de logement est soumise à la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme).
- Les stands de vente directe à caractère saisonnier de produits provenant de l'exploitation à condition qu'ils ne créent pas de surface de plancher.
- Les serres agricoles non génératrices de surface de plancher ou non constitutives d'une extension de l'urbanisation.
- L'extension des bâtiments d'habitations existants et légalement autorisés, à compter de la date d'approbation du PLU et dans la limite de :
 - 50 m² de surface de plancher
 - 30% maximum de l'emprise au sol de la construction initiale
 - 250 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension)

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme (Mas des Albères)

- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.
- Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 6, 11 et 13 de la présente zone.
- Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- La restauration des Mas des Albères identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :
 - Que la construction soit desservie par un chemin d'accès de 4 m de largeur minimum ;
 - Que la restauration soit réalisée à l'identique (emprise au sol, gabarit) si le pignon est en place ;

- S'il s'agit d'une ruine sans pignon : que soit respectée l'emprise au sol et que la hauteur soit limitée à un rez-de-chaussée, avec un maximum de 8 m au faîtage ;
- Que les façades soient constituées de pierres du pays ou crépies à l'ancienne ;
- Que les couvertures soient traditionnelles ;
- Que les ouvertures soient à tendance verticale excepté pour les garages et annexes ;
- Que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement soit fait si possible, sinon il sera imposé la mise en place d'une alimentation en eau reconnue potable par l'ARS et d'un assainissement autonome conforme aux exigences réglementaires ;
- Que le réseau d'électricité soit réalisé en souterrain.
- Qu'il y ait une servitude de débroussaillage qui soit établie sur un périmètre de 100 mètres autour du Mas identifié ;
- Qu'il y ait un point d'eau pour assurer la desserte incendie

En sus des dispositions ci-dessus, sont autorisées dans la seule zone A :

- L'extension au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées ou répertoriées au zonage comme ayant un caractère architectural ou patrimonial (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - que la surface de plancher de cette extension ne devra pas dépasser 50 m²
 - que la surface de plancher totale après travaux ne devra pas dépasser 250 m²
 - de ne pas créer de logement supplémentaire
- Les annexes bâties aux habitations légalement autorisées ou répertoriées au zonage comme ayant un caractère architectural ou patrimonial au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme d'une emprise au sol maximale de 15 m² au total, à condition :
 - qu'elles soient implantées dans un rayon de 15 m autour de la construction à usage d'habitation (15 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
 - qu'elles aient un usage accessoire à la construction principale.
 - qu'elles respectent les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Sanitaire Départemental et de la Réglementation sur les ICPE.
- Les piscines sont autorisées si elles sont liées aux constructions légalement autorisées dans la zone, dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- Une seule extension et une seule annexe seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU
- Les terrains aménagés soumis à déclaration (campings à la ferme) à condition :
 - Que la capacité d'accueil n'excède pas 20 personnes et six tentes ou caravanes
 - Que l'activité soit nécessaire à l'activité agricole
 - Qu'il y ait une exploitation agricole préalable à la création du camping
 - Que les sanitaires soient intégrés aux bâtiments d'exploitation.
 - Qu'il n'y ai pas de création de surface de plancher
 - Que les réseaux soient en capacité suffisante.

ARTICLE A. 1.2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A. 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite de voie.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

2. Implantation

Les constructions devront être édifiées à :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations,
- 75 mètres de l'axe des autres voies classées à grande circulation.

Dans les autres cas :

Pour les constructions agricoles

Elles devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique

Pour les autres constructions

Une façade des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou de la limite qui s'y substitue.

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent être implantées sans référence à la distance comprise entre 0 et 20 mètres.

Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

2. Implantation

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimum des limites séparatives au moins égale à 3 m

Des constructions à usage d'annexes (ne servant pas d'habitation) peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m, et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 10 m

- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction initiale à la date d'approbation du PLU pour l'extension des bâtiments d'habitation ou agricole existants. De plus :

- la surface de plancher de cette extension ne devra pas dépasser 50 m²
- la surface de plancher totale après travaux ne devra pas dépasser 250 m² (existant + extension)

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions à usage agricole.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 15 m² et les piscines à 50m²

- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 m hors-tout.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, les extensions autorisées ne pourront excéder la hauteur hors tout du bâtiment d'origine sauf en cas de nécessité d'espace refuge pour réduire la vulnérabilité des personnes.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

ARTICLE A 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

➤ Pour les constructions agricoles :

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite.

Pour les extensions, les toitures terrasses sont interdites et les toitures monopentes sont autorisées.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine pourront être conservé.

➤ Pour les autres constructions

• GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

• VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

- TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %. Les locaux techniques pourront déroger à cette règle (matériau d'apparence similaire).

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

- FAÇADES

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment (architecture de la construction initiale légalement autorisée), notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

- CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,20 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

- INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupées et intégrées à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

➤ **Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE A 2.3. – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les espaces libres mettant en valeur les éléments du patrimoine identifiés dans le document graphique du Plan Local d'Urbanisme, seront en grande majorité maintenus. Si des aménagements sont néanmoins prévus à l'article 2 du présent règlement, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable

- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE A 2.4. – STATIONNEMENT

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

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE A 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE A 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A. 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable au réseau collectif de distribution.

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

- 1- Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- 2- Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre du code de la santé publique (article L1321-7).

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les chapitres suivants :

DENOMINATION	VOCATION
N	Secteur à vocation naturelle
Nrl	Espaces naturels remarquables du littoral
Nm	Secteur naturel maritime (bande littorale)
Nb	Secteur naturel boisé des Albères, propice aux activités agro-pastorales
NTcl	Secteur touristique sur la frange maritime
Nd	Secteur de la déchetterie
Ne	Secteurs d'équipement en zone naturelle
Ng	Aire d'accueil des gens du voyage
Nj	Secteurs de jardins familiaux /Jardins partagés

Chapitre 16. La zone N

La zone N correspond aux espaces naturels à préserver.

Cette zone N comprend 8 sous-secteurs : NTcl, Nb, Nc, Ne, Ng, Nj, Nm, Nrl (tableau page précédente).

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent. Pour rappel, cette zone est concernée par le PPRIF. Les constructions ou aménagements prévus en zone N devront dans tous les cas respecter le PPRIF.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

La zone (secteur Nb, secteur Nm) présente des éléments patrimoniaux repérés au titre de la Loi Paysage (retranscrite à l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme) sur le plan de zonage et pour lesquels des dispositions réglementaires garantissent leur préservation et leur mise en valeur.

1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE N. 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Interdictions

....sont interdites

Dans l'ensemble de la zone N :

- Tous usages et toutes destinations et sous destinations exceptées celles mentionnées dans la partie « limitations »
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges
- Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public
- Les serres photovoltaïques
- Les éoliennes

Limitations

... sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :

- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application des articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Dans tout Espace Boisé Classé identifié dans les documents graphiques, selon dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.
- **Sont autorisés dans l'ensemble des zones N tous secteurs confondus :**
 - Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante.
 - L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.
- L'extension des bâtiments d'habitations existants et légalement autorisés, à compter de la date d'approbation du PLU et dans la limite de :
 - 50 m² de surface de plancher
 - 30% maximum de l'emprise au sol de la construction initiale
 - 250 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension)

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme (Mas des Albères) et situés en zone N, hors secteur Nb

- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles de la présente zone.
- Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 6, 11 et 13 de la présente zone.
- Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme (Mas des Albères) et situés en zone Nb

- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles de la présente zone.
- Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles de la présente zone.
- Selon dispositions de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- La restauration des Mas des Albères identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est autorisée à condition :
 - Que le projet respecte le règlement du Plan de Prévention du risque feux de forêt
 - Que le projet soit destiné uniquement aux locaux techniques nécessaires à la gestion des exploitations agricoles existantes ou à l'installation de nouvelles concourant au développement de coupures combustibles validées par les autorités compétentes, sans occupation humaine permanente, et à condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
 - Que la construction soit desservie par un chemin d'accès de 4 m de largeur minimum ;
 - Que la restauration soit réalisée à l'identique (emprise au sol, gabarit) si le pignon est en place ;
 - S'il s'agit d'une ruine sans pignon : que soit respectée l'emprise au sol et que la hauteur soit limitée à un rez-de-chaussée, avec un maximum de 8 m au faîtage ;
 - Que les façades soient constituées de pierres du pays ou crépies à l'ancienne ;
 - Que les couvertures soient traditionnelles ;
 - Que le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement soit fait si possible, sinon il sera imposé la mise en place d'une alimentation en eau reconnue potable par l'ARS et d'un assainissement autonome conforme aux exigences réglementaires ;
 - Que le réseau d'électricité soit réalisé en souterrain.
 - Qu'il y ait une servitude de débroussaillage qui soit établie sur un périmètre de 100 mètres autour du Mas identifié ;
 - Qu'il y ait un point d'eau pour assurer la desserte incendie

Concernant les éléments protégés au titre des articles L151-23 du Code de l'urbanisme (Promenade paysagée du front de mer)

- Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (espaces végétalisés), doivent être maintenus et protégés, et sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments, définies aux articles 2, 6, 11 et 13 de la présente zone.

Dans les seules zones N (hors secteurs Nb, Nm, Nrl, Ntcl, Ne, Nd, Ng, Nj) :

- Les constructions, installations **et extensions** nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- L'extension au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées ou répertoriées au zonage comme ayant un caractère architectural ou patrimonial (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - que la surface de plancher de cette extension ne dépasse pas 50 m²
 - que la surface de plancher totale après travaux ne dépasse pas 250 m²
 - de ne pas créer de logement supplémentaire
- Les annexes bâties aux habitations légalement autorisées ou répertoriées au zonage comme ayant un caractère architectural ou patrimonial (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), à condition :
 - qu'elles soient implantées dans un rayon de 15 m autour de la construction à usage d'habitation (15 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
 - qu'elles aient un usage accessoire à la construction principale.
 - qu'elles respectent les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Sanitaire Départemental et de la Réglementation sur les ICPE.
- Les piscines sont autorisées si elles sont liées aux constructions légalement autorisées dans la zone, dans la limite de 50m² d'emprise au sol
- Une seule extension et une seule annexe seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU
- L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée sur les bâtiments à usage d'activité agricole (hors serres) à condition que cela reste accessoire à l'exploitation agricole et à condition que la superficie soit inférieure à 500 m². A titre dérogatoire pour les exploitations agricoles déjà en activité, l'installation de panneaux photovoltaïques peut dépasser cette superficie sur les bâtiments à usage d'activité agricole nouveaux ou existants dans la limite maximale de 1000m² d'emprise au sol. Dans ce cas, la demande ne peut être présentée que sur l'ensemble de l'unité foncière constituant le siège d'exploitation agricole. Le bâtiment doit être correctement dimensionné par rapport aux besoins de l'exploitation. Afin de faciliter l'intégration paysagère, les toitures monopans sont interdites.
- **L'installation de panneaux photovoltaïque est autorisée sur les habitations existantes et légalement autorisées**
- Les installations (telles que les pylônes, mats d'antenne relais, etc ...) si leur hauteur n'excède pas 12 mètres de hauteur.
- Les pistes cyclables et piétonnes.

Dans toutes les zones N (hors secteurs Nb) :

- Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), nécessaires à des équipements publics sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante.

Dans les seules zones Nb

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- Les bâtiments agricoles dans la limite de 80 m² de surface de plancher
- L'extension au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées ou répertoriées au zonage comme ayant un caractère architectural ou patrimonial (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - que la surface de plancher de cette extension ne dépasse pas 50 m²
 - que la surface de plancher totale après travaux ne dépasse pas 250 m²
 - de ne pas créer de logement supplémentaire
- Les annexes aux habitations (y compris les piscines) légalement autorisées ou répertoriées au zonage comme ayant un caractère architectural ou patrimonial (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), à condition :
 - qu'elles soient implantées dans un rayon de 15 m autour de la construction à usage d'habitation (15 m à partir de tout point du bâtiment à usage d'habitation)
 - qu'elles aient un usage accessoire à la construction principale.
 - qu'elles respectent les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Sanitaire Départemental et de la Réglementation sur les ICPE.
- Une seule extension et une seule annexe seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU
- Les pistes cyclables et piétonnes.

Dans les seules zones Nm

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- Les travaux d'extension et d'entretien de la promenade du front de mer
- Les aménagements prévus aux alinéas A et B doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les concessions de plage sont autorisées dans le respect de la réglementation en vigueur

Dans les seules zones Nrl

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la protection, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux ou espaces naturels sensibles et sous condition qu'ils participent à préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux, des champs naturels d'expansion des crues, sont autorisés :
 - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible
- La réfection des bâtiments existants et l'extension, dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas 50 m² ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° points ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans les seules zones Ntcl

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aménagements nécessaires à l'activité de la zone s'ils sont conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, et qu'ils participent à la réduction de la vulnérabilité par rapport aux risques naturels.
- L'extension au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et légalement autorisées ou répertoriées au zonage comme ayant un caractère architectural ou patrimonial (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme), dans la limite de 15 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, à condition :
 - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte
 - que l'extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - que la surface de plancher de cette extension ne dépasse pas 50 m²
 - que la surface de plancher totale après travaux ne dépasse pas 250 m²
 - de ne pas créer de logement supplémentaire

Dans les seules zones Ne

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements légers de loisirs ou culturels.

Dans les seules zones Nd

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les seules zones Ng

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les constructions et installations nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage et à leur fonctionnement ;

Dans les seules zones Nj

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions d'abris de jardins à raison d'un local « individuel » maximum par parcelle ou par lot et d'une emprise au sol inférieure à 10 m².
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation publique telles que prévues aux articles R121-5 du Code de l'Urbanisme à condition que ces aires ne soient ni cimentées, ni bitumées.

ARTICLE N. 1.2. – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N. 2.1. – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DU BATI

• ARTICLE N. 2.1. - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite de voie.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les constructions devront être édifiées à :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des voies express et des déviations,
- 75 mètres de l'axe des autres voies classées à grande circulation.

Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou un espace boisé classé est délimité aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Dans les seules zones N et Nb

Pour les constructions agricoles

Elles devront respecter un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique

Pour les autres constructions

Une façade des nouvelles constructions doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou futures ou de la limite qui s'y substitue.

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent être implantées sans référence à la distance comprise entre 0 et 20 mètres.

Dans les seules zones Nm et Nrl :

Sans objet

Dans les seules zones Ntcl, Ne, Ng et Nd :

Les bâtiments devront être implantés avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Sont autorisés sous conditions dans les seules zones Nj :

Les bâtiments devront être implantés avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

• **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

Dans les seules zones N et Nb

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimum des limites séparatives au moins égale à 3 m

Des constructions à usage d'annexes (ne servant pas d'habitation) peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m, et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 10 m

Dans les seules zones Nm et Nrl :

Sans objet

Dans les seules zones Ntcl, Ne, Nj, Nd et Ng :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur une limite séparative
- soit à une distance minimum des limites séparatives au moins égale à 3 m.

• **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

- EMPRISE AU SOL

Dans les seules zones N et Nb

L'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation existants, prévues à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, est limitée à 15% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour l'extension des bâtiments d'habitation ou agricole existants. De plus, :

- la surface de plancher de cette extension ne devra pas dépasser 50 m²
- la surface de plancher totale après travaux ne devra pas dépasser 250 m²

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 15 m² et les piscines à 50m².

Dans les seules zones Nm et Nrl :

Sans objet.

Dans les seules zones NTcl :

L'emprise au sol ne doit pas excéder l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

Dans les seules zones Ne, Ng et Nd :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Dans les seules zones Nj :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 20 % de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les seules zones N et Nb

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 m hors-tout.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, les extensions autorisées ne pourront excéder la hauteur hors tout du bâtiment d'origine sauf en cas de nécessité d'espace refuge pour réduire la vulnérabilité des personnes.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage.

Dans les seules zones Nm et Nrl :

Sans objet.

Dans les seules zones NTcl , Ne, Ng, et Nd:

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8 m hors-tout.

Dans les seules zones Nj :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 3 m à l'égout du toit.

ARTICLE N. 2.2. – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

➤ **Pour les constructions agricoles :**

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'utilisation de matériaux brillants (tôles galvanisées par exemple) est interdite.

Pour les extensions, les toitures terrasses sont interdites et les toitures monopentes sont autorisées.

Dans le cas de restauration ou d'agrandissement, la pente et le matériau d'origine pourront être conservés.

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée sur les bâtiments à usage d'activité agricole à condition que cela reste accessoire à l'exploitation agricole (élevage/ICPE) et à condition que la superficie soit inférieure à 500 m².

Les divers aménagements bassins de rétention ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau propice à la prolifération de moustiques.

➤ **Pour les autres constructions**

• GENERALITES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m²) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

• VOLUMETRIE

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

• TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures de la construction principale sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

- FAÇADES

Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment (architecture de la construction initiale légalement autorisée), notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

- CLOTURES

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à **0,20 m** de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

- INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...)

Favoriser l'intégration paysagère des installations (habillage, éloignement des voies, etc.)

Afin d'éviter la prolifération de dispositifs individuels portant atteinte à l'aspect extérieur, les installations doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble.

Les installations doivent faire l'objet d'un traitement esthétique en vue de garantir leur intégration paysagère dans le respect du caractère de la zone et des lieux avoisinants.

➤ **Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnement de la façade...

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

ARTICLE N. 2.3. - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les ensembles d'intérêt paysager (espaces verts, jardins, parcs, plantations), identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés. Une modification partielle d'un ensemble peut être admise dès lors que l'unité de l'espace n'est pas compromise.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

- **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS (TELLES QUE LES PYLONES, MATS D'ANTENNE RELAIS, ETC ...) ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

ARTICLE N. 2.4. – STATIONNEMENT

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

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

Dans le sous-zonage Nrl les espaces de stationnement sont interdits.

3. Equipements et réseaux

ARTICLE N. 3.1. - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- INTERNET

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

ARTICLE N. 3.2. - ACCES ET VOIRIE

- ACCES

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

- VOIRIE

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N. 3.3. - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable au réseau collectif de distribution.

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 (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre du code de la santé publique (article L1321-7).

- ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales

En cas d'absence de réseau sous-dimensionné, toute construction ou installation nouvelle ne devra pas accroître les débits d'eau pluviale dans le réseau existant.

En cas d'absence de réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront donc collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

De plus, pour toute nouvelle opération supérieure à 1000 m² de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Les eaux pluviales dites « eaux claires » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...). Elles devront prioritairement être gérées par le biais de techniques dites « alternatives » : noues, puits d'infiltration, tranchées drainantes, pavés drainants, etc.

Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

- DECHETS :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur.

- RESEAUX DIVERS

Toute construction qui le nécessite doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

ANNEXES

LEXIQUE

Annexe : Locaux secondaires de dimensions réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Extension : aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

- **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

- **Zone d'implantation :**

Ensemble de l'espace ou l'étude du territoire permet de montrer que le caractère naturel ou agricole de la zone ne sera pas remis en question par l'implantation d'annexes ou d'extensions aux bâtiments d'habitation existants.

PLAN D'AMENAGEMENT DU RACOU

CHARTRE D'EMBELISSEMENT DES TERRASSES

