



1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

MAITRE
D'OUVRAGE :
Commune de
BANYULS-SUR-MER

BANYULS-SUR-MER
LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Février 2024	CREATION	CB	AF/JA	a
Juillet 2024	DATE APPROBATION : Le 4 Juillet 2024	CB	AF/JA	b

3



BZ-10620

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR



1ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

MAITRE
D'OUVRAGE :
Commune de
BANYULS-SUR-MER

BANYULS-SUR-MER
LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Février 2024	CREATION	CB	AF/JA	a
Juillet 2024	DATE APPROBATION : Le 4 Juillet 2024	CB	AF/JA	a

3



BZ-10620

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Département des Pyrénées-Orientales - Commune de Banyuls-sur-Mer

1^{ère} Modification simplifiée du PLU

Règlement écrit après modification simplifiée du PLU

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
2	Novembre 2023	Création	VL	JA

Sommaire

Volet 1	DISPOSITIONS GENERALES.....	1
---------------	-----------------------------	---

Volet 2	DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	13
---------------	---------------------------------	----

// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	14
ZONE UA	15
ZONE UB	30
ZONE UC	44
ZONE UD	60
ZONE UE.....	74
ZONE UL.....	88
ZONE UP.....	99
ZONE UN	110

// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	118
ZONE 1AU1.....	120
ZONE 2AU1.....	134
ZONE 2AU2.....	139

// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	145
ZONE A	146
ZONE N	156

// LEXIQUE	167
------------------	-----

Volet 1| DISPOSITIONS GENERALES



ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris sur le territoire communal de Banyuls-sur-Mer, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

ARTICLE 2 - COMPOSANTE DU PRESENT REGLEMENT ECRIT

Le présent règlement comprend 3 titres :

Volet I – Dispositions générales

Volet II – Dispositions particulières

Volet III – Lexique

Le titre II se compose de plusieurs zones, déclinées en plusieurs articles, conformément aux articles R.151-27 à 151-48 du code de l'urbanisme :

ARTICLE 3 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Nota Bene : autres réglementations applicables au territoire communal

Les dispositions prises au titre de législations affectant l'utilisation ou l'occupation des sols s'ajoutent aux règles d'urbanisme locales du règlement. Elles peuvent le cas échéant faire l'objet d'une procédure d'instruction indépendante de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code civil, du Code de l'environnement, du Code de la construction et de l'habitation du Code rural, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.

S'appliquent également :

- la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée,
- la législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- le règlement de publicité de la commune,
- le règlement de voirie,
- les règles de sécurité du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS),
- la législation et la réglementation relative à la prise en compte du bruit,
- la législation et la réglementation relative au classement des infrastructures routières,
- la législation et la réglementation relative aux zones de surveillance et de lutte contre les termites,
- la législation et la réglementation relative aux zones soumises au risque d'exposition au plomb,

- la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante,
- l'Atlas des Zones Inondables,
- la réglementation parasismique entrée en vigueur depuis le 1er Mai 2011 applicable aux bâtiments neufs comme à ceux existants en cas de travaux lourds.

Les références aux différents codes sont issus de la codification en vigueur à la date d'approbation du PLU.

3.1 *Champ d'application du règlement*

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution des travaux et opérations réglementés par les articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent.

Ces règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, sauf dans les cas prévus à l'article suivant (adaptations mineures).

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. La reconstruction d'un bâtiment détruit par une inondation est interdite en aléa fort.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

3.2 *Adaptations mineures*

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-3 à 6 du code de l'urbanisme

3.2. *Le Règlement national d'Urbanisme (RNU)*

Les règles édictées de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales du Code de l'urbanisme du R.111-1 à R11-51, à l'exception des articles L 111-16, R 111-2, R 111-4, R 111-26, R 111-31, R 115-1, R 122-16, R172-1, 2 et 3, et R 424-24.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- L 111-16 à 18, utilisation de matériaux renouvelables
- R 111.2, salubrité et sécurité publique



- R 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques
- R 111-26, protection de l'environnement
- R 111.27, dispositions relatives à l'aspect des constructions.

3.3. Portée respective du Règlement et des autres réglementations

En complément au présent Règlement demeurent applicables au territoire communal les règles suivantes, de portée nationale, dont la liste des règles principales (mais non exhaustive) figure ci-dessous :

- L. 424-1 du code de l'urbanisme : sursis à statuer dans le cadre des enquêtes préalables à la déclaration d'utilité publique
- L. 111-3 du code rural : les prescriptions de la réglementation en vigueur relatives au règlement sanitaire départemental
- L151-43 du code de l'urbanisme : les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et annexées au PLU

ARTICLE 4 – LES COMPOSANTES DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article R 151-9 et suivant du code de l'urbanisme, le règlement du PLU est constitué d'une **partie écrite** et d'une **partie graphique**.

4.1 Le règlement écrit

La structure du règlement écrit est établie conformément au code de l'urbanisme dans sa version du 31 décembre 2015.

Pour le titre II du présent règlement, les règles sont organisées en 16 articles pour chacune des zones :

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux. *Les réseaux concernés sont les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Les conditions de réalisation d'un assainissement individuel dans les zones relevant de l'assainissement non-collectif délimitées conformément à l'article L.2224-10 du Code des Collectivités Territoriales sont également déclinées ici.*

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles. *Cet article pouvait être réglementé lorsque la règle se justifiait par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non-collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Depuis la Loi Alur du 24 mars 2014, suppriment les possibilités de déterminer une superficie minimale des terrains constructibles, même dans les conditions citées précédemment. Cet article ne sera donc pas réglementé dans le présent PLU.*

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol. *Depuis les lois Grenelle et Alur, les possibilités de fixer un coefficient d'occupation du sol ont été revues. Cet article ne sera donc pas règlementé dans le présent PLU.*

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les règles exprimées sur les documents graphiques priment sur le règlement écrit.

Les règles relatives aux articles 6, 7, 8 et 10 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

4.2. Le règlement graphique

Le ou les documents graphiques font apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie en application de la présente section.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Les zones urbaines dites « zones U » sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- + La Zone UA et ses sous-secteurs,
- + La Zone UB et ses sous-secteurs,
- + La Zone UC et ses sous-secteurs,
- + La Zone UD et ses sous-secteurs,
- + La Zone UE et ses sous-secteurs,
- + La Zone UL
- + La Zone UP
- + La zone UN.



Les zones à urbaniser dites « zones AU » sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant les lettres « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Deux types de zone à urbaniser sont définis dans le cadre du PLU :

- + Sont classées en zones 1AU les zones dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement.
- + Les secteurs classés en 2AU deviennent opérationnels après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Les zones agricoles dites "zones A" sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant la lettre « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières dites " zones N " sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle commençant par la lettre « N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- + de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- + de l'existence d'une exploitation forestière ;
- + de leur caractère d'espaces naturels ;
- + de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- + de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

4.3. Les autres composantes du règlement graphique

Les articles L.151-8 à 42 du code de l'urbanisme permettent, dans le cadre du PLU et plus particulièrement du règlement, de fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3., en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ainsi, le ou les documents graphiques font apparaître :

- les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie
- les espaces boisés classés (L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme)
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (en application du R.151-43-3° du code de l'urbanisme)
- les espaces boisés significatifs, au titre de l'article L.121-27
- Les marges de recul complémentaires au règlement, lorsque ce dernier y fait référence.
- La bande des 100m de la loi littoral
- La limite des Espaces proches du rivage
- les éléments d'intérêt paysager identifiées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour lesquels des règles spécifiques sont édictées au sein des dites zones ;
- les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
- Le Plan de Prévention des Risques s'appliquant sur Banyuls-sur-Mer approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 5 décembre 2007.

Les Espaces Boisés Classés au titre du L.113-2 du code de l'urbanisme :

Au sein des Espaces Boisés Classés identifiés sur le document graphique, toute construction nouvelle est interdite et les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Les Espaces Boisés Significatifs au titre de la loi littoral :

Les parcs et ensembles boisés existants sont considérés comme les plus significatifs dès lors qu'ils répondent au moins à l'un des critères suivants :

- + l'intérêt paysager : notamment au regard de la configuration des lieux, de sa participation à l'identité littorale ;
- + l'équilibre biologique : en fonction du caractère du boisement (type d'arbres, forme du boisement...) ;
- + l'intérêt écologique : importance du boisement pour le maintien d'un écosystème ou d'un habitat spécifique.

Les Emplacements réservés et autres servitudes

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

Ces emplacements figurent en annexe du présent règlement. Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent plan local d'urbanisme. La surface, la destination et les bénéficiaires des emplacements réservés sont également sous forme de tableau figurant au plan de zonage. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception.



Les éléments d'intérêt paysager identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique identifie les éléments de paysage d'intérêt paysager à protéger. En complément, le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le PLU fait apparaître les alignements d'arbres sur le document graphique. Ce figuré renvoie aux prescriptions spécifiques suivantes :

Les alignements d'arbres dont la coupe et l'abattage sont interdits sauf :

- pour raison majeure de sécurité,
- pour des besoins d'aménagements de voirie spécifiques et justifiés
- pour la réalisation d'un projet reconstituant un espace de qualité paysagère et écologique équivalente.

ARTICLE 5 - REGLES RELATIVES A LA SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Dans les secteurs identifiés en zone U et AU du document graphique, le PLU réserve et impose, au titre de l'article 151-15° du code de l'urbanisme, la réalisation de programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, est affecté à des logements à usage locatif, accession à la propriété ou sociaux.

Ainsi, pour les zones U et AU à vocation d'habitat de la commune :

- 20% de logements locatifs sociaux devront être réalisés dès lors que le programme immobilier dépasse 1000 m² de surface de plancher ou 10 logements, ou que l'opération d'aménagement dépasse une surface de 3000 m² de terrain d'assiette. Ces logements locatifs sociaux devront comprendre à minima une part de 20% de PLAI.
- Egalement, toute opération d'aménagement d'une surface de plus de 5000m² de terrain d'assiette devra prévoir la réalisation de 20% à minima de logements en accession aidée soit sous la forme de PSLA, soit sous la forme de lotissements communaux.

ARTICLE 6 - REGLES RELATIVES AUX TAILLES MINIMALES DES LOGEMENTS

Au sein des zones 1AU1 et 2AU1 du PLU, il est imposé au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, une proportion de 70% minimum de logements d'une surface de plancher minimale de 65 m² (type T3) pour tout programme ou opération d'ensemble égal ou supérieur à 10 logements.

ARTICLE 7 – AUTORISATIONS SPECIALES – OUVRAGES SPECIFIQUES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

L'aménagement pour des raisons d'ordre sanitaire, d'habitations existantes dans les zones où la construction est normalement interdite ou limitée pourra être autorisé dans les conditions d'adaptations mineures prévues au 1er alinéa. En aucun cas, cet aménagement ne pourra permettre de créer de logement supplémentaire.

Concernant les piscines couvertes, les articles (6 et 7) concernant les reculs vis-à-vis des limites privatives ou donnant sur le domaine public entendu dans son sens large (voies et autres dépendances ou vocation) s'appliquent de la même façon que pour les bâtiments.

Dans le cas des piscines non couvertes, les prescriptions spécifiques sont définies au chaque article.

ARTICLE 7 – ENERGIES RENOUVELABLES ET ECONOMIES D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, de même que le recours des matériaux biodégradables ou une orientation des façades favorable aux économies d'énergie, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

La prise en compte de l'environnement pourra justifier un assouplissement des règles architecturales à l'article 11 de chacune des zones, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, etc) sous réserve d'une bonne intégration paysagère et dans le respect des dispositions générales énoncées par le règlement.

Panneaux solaires et photovoltaïques

La mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les panneaux photovoltaïques seront :

- De teinte rouge-orangée, similaire aux tuiles canal existantes en toiture, afin de limiter l'impact de l'installation dans le paysage et conserver ainsi la vision de la nappe de toitures en tuiles ;
- Disposés en format paysage centrés horizontalement en partant de l'égout de toit, afin d'assurer une moindre perceptibilité dans le paysage.

ARTICLE 8 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Ainsi, la reconstruction à l'identique sera refusée dans les cas suivants :

- si les servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telles que la création d'un plan de prévention des risques, de l'application de retraits imposés par l'article L.111.6 à 10 du Code de l'Urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé, de plans d'alignement...,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine, dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé ou en ZPPAUP ; il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique,
- s'il s'agit de construction ou d'installation non compatible avec le caractère d'habitat en zone U et AU".

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.



ARTICLE 9 – CLOTURES

Il est ici précisé que toute modification ou réalisation de nouvelle clôture devra au préalable faire l'objet d'une déclaration en mairie.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Voies bruyantes

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
- des arrêtés préfectoraux n°2001-I-1975, 2001-I-978 et 2001-I-979 relatifs au classement des voies bruyantes,
- l'arrêté du 27 novembre 1998 relatif au classement sonore des autoroutes, routes nationales, départementales et communales du département des Pyrénées orientales.

Les arrêtés recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Risques naturels

Le Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) vaut, dans ses indications et son règlement servitude d'utilité publique. Il est donc opposable à tout mode d'occupation et d'utilisation du sol aux tiers. Le PPR contient les informations tant sur les risques potentiels et les techniques de prévention que sur la réglementation et l'utilisation du sol.

Le PPR s'appliquant sur Banyuls-sur-Mer a été approuvé par Arrêté Préfectoral en date du 5 décembre 2007. Il réglemente majoritairement l'utilisation des sols en fonction du risque inondation. Ainsi, deux zones distinctes sont reportés au plan des servitudes par un figuré spécifique :

Les zones rouges (R) correspondent aux zones soumises à un risque grave d'inondation du fait de la hauteur ou de la vitesse d'écoulement des eaux.

Les zones bleues (B) correspondent aux zones soumises à un risque modéré d'inondation.

Le reste de la commune étant en zone Blanche.

Le Plan de Prévention des Risques est annexé au PLU et les limites des zones rouges et bleues sont reportées au plan de zonage afin d'assurer la mise à la connaissance du public du risque et des mesures associées à mettre en œuvre. Le règlement complet du PPR est annexé au PLU, seuls des renvois sont organisés dans le présent règlement du PLU.

En cas de dispositions contradictoires entre le règlement du PLU et le règlement du PPR, les dispositions du PPR prévalent sur celles du PLU.

ARTICLE 12 - ESPACES REMARQUABLES OU CARACTÉRISTIQUES DU LITTORAL

Dans les espaces naturels remarquables prévus au titre de l'article L 121-23 à 27 et L 121-50 du code de l'urbanisme, peuvent être autorisées les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, selon les cas soit à enquête publique ou à minima sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours.

Le zonage NL du PLU de Banyuls intègre l'ensemble des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral de la commune.

ARTICLE 13 - LE RESEAU DE TRANSPORT ELECTRIQUE (RTE)

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes zones de ce règlement. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions des Articles 5 à 11 et 14 des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB du Réseau Public de Transport d'Electricité.

ARTICLE 14 – PERMIS D'AMENAGER ET PERMIS DE CONSTRUIRE GROUPES

Au sein des zones U et AU, les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles.



ARTICLE 15 - DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine. Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 notamment du Code de la construction et de l'habitation). Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

Préconisations aux pétitionnaires :

En premier lieu, il convient de consulter le règlement écrit et graphique pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLU.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), regroupées dans la pièce n°4 du présent PLU

En troisième lieu, il convient de prendre connaissance des annexes au PLU, à savoir notamment :

- les servitudes d'utilité publique (périmètres de protection autour des monuments historiques, site classé, canalisations, etc.)
- les annexes sanitaires (zonage pluvial, zonage d'assainissement, etc.).

En quatrième et dernier lieu, si nécessaire pour mieux comprendre une disposition, une explication est disponible dans le rapport de présentation, dans la partie « Justification des choix ».

Volet 2| DISPOSITIONS PARTICULIERES

// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA



Dispositions applicables à la zone **UA**

Caractère de la zone

La zone UA correspond aux noyaux urbains historiques de la commune. Il s'agit :

- de la zone du centre-ville de Banyuls-sur-Mer (UA),
- du centre Helio Marin (UAa)
- du tissu historique de Puig-del-Mas, la Rectoria, (UAb)
- des centres des hameaux de Torre d'en Batlle, Saint-Atxer, Mas Parer, Mas Paroutet, Mas Trouillet, Mas Ramonet, Mas Calille (UAc).

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements... doivent se conformer aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.



ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- les dépôts de véhicules
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2,
- les constructions à usage industriel, non précisées dans l'article 2,
- les campings et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés prévus à cet effet,
- les parcs résidentiels de loisirs
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- l'ouverture de carrière ou de gravière
- les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- les éoliennes

En outre, le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux » en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme:

- le changement de destination au profit de stationnements au sein des locaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments implantés le long de ces voies,
- la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, le bureau et les services. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les locaux ne pouvant bénéficier de mises aux normes pour des raisons techniques dûment justifiées peuvent être exempté de cette règle.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration, les industries qui ne sont pas considérées comme des installations classées et les constructions destinées au stockage de marchandises et de matériels, sous réserve:
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'exercice des activités des cavistes
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, chaufferies, etc...
 - que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté,
- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site.

En outre, le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux » en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

- les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux, devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers,
- toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée, devra conserver cette fonction a minima en rez-de-chaussée.

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être positionnés et aménagés de préférence en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte, lorsque les conditions techniques le permettent.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments 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.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur de 3 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3, 60 m)
- Rayon intérieur minimum de 11 m
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m
- Hauteur libre de 3,50 m

- Pente inférieure à 15 %

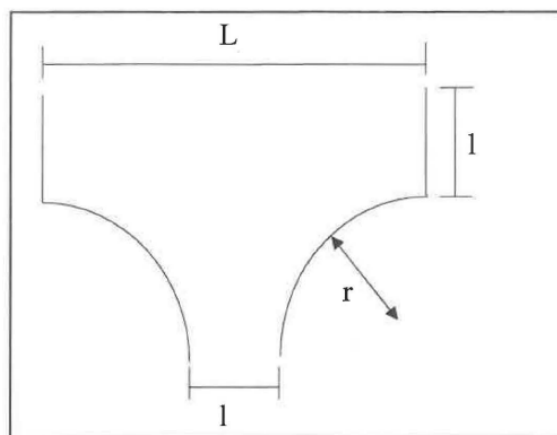
Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes:

- Longueur minimale de 10 m
- Largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m
- Pente maximum est ramenée à 10 %
- Résistance au poinçonnement de 100 kilo-Newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

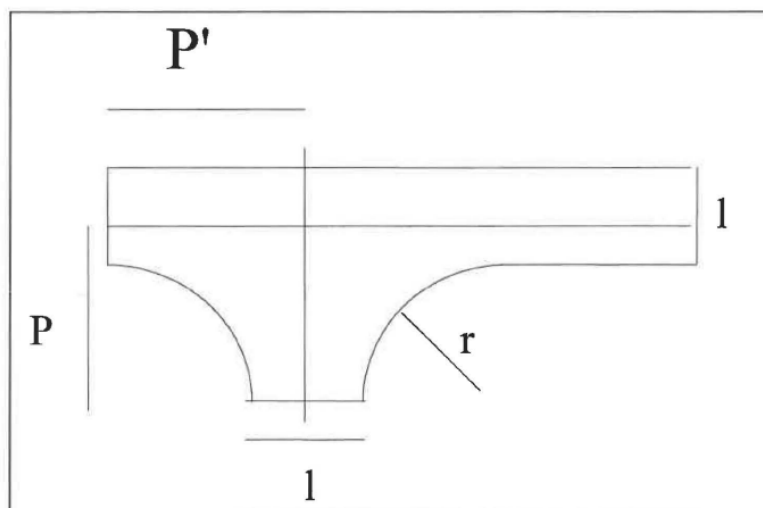
- Soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre
- Soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :

L = 17 mètres - l = 5 mètres - r = 8 mètres



- Soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes:

l = 5 mètres - P = 10 mètres - P' = 8,50 mètres - r = 8 mètres

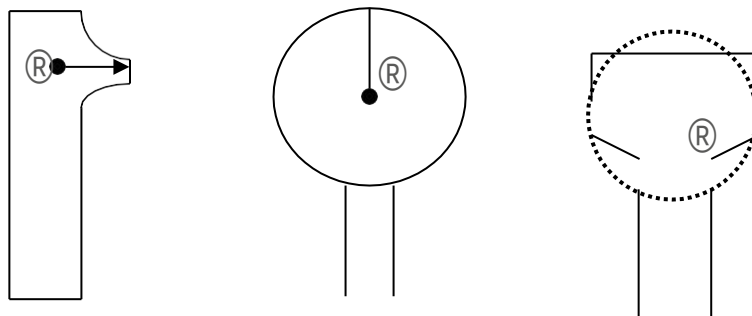


Voirie

Lorsque les conditions techniques le permettent, pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment aux abords des carrefours. Aux intersections, les aménagements de voie doivent notamment assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

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

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.



En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Local déchets

Un local déchet pourra être exigé pour tout projet comportant au moins quatre logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

ARTICLE UA5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

En zone UA, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.



Toutefois, d'autres implantations en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peuvent être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction,
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot,
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une seule de ces voies),
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées peuvent être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

Les piscines doivent s'implanter à 2m minimum des emprises publiques et privées.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ensemble des limites séparatives :

Les piscines doivent s'implanter à 2m minimum des limites séparatives.

Limites séparatives adjacentes aux voies

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative bordant les voies (publiques comme privées) en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Néanmoins, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée que dans deux cas :

- a) Le terrain voisin n'est pas construit.
- b) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives adjacentes aux voies, à condition de ne pas dépasser 3m de hauteur hors tout, de ne pas excéder 18m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et de ne pas servir d'habitation.

Limites séparatives non adjacentes aux voies (ou limites séparatives arrière)

Les constructions doivent être édifiées de façon à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative (non adjacente à une voie) soit au moins égale à 1/3 de la hauteur de la construction ($L \geq (\text{Hauteur Totale} \times 1/3)$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, même lorsque cette opération induit une démolition-reconstruction de bâtiments existants
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillée jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus (hauteur absolue) ou bien jusqu'au niveau de l'égout du bâtiment, lorsque la hauteur à l'égout est précisée.

Dans les parcelles, couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation, la hauteur des constructions comprend la hauteur de submersion de référence fixée dans le règlement du PPRI.

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 12 m dans la zone UA
- 8,5 m dans les secteurs UAb et UAc.

La hauteur des constructions doit en outre respecter les hauteurs des constructions voisines (constructions existantes des parcelles adjacentes). En cas de constructions existantes des parcelles adjacentes ayant des hauteurs non identiques, la hauteur des nouvelles constructions peut être égale à la moyenne des hauteurs des constructions existantes des parcelles adjacentes. En tout état de cause cette hauteur ne peut excéder les hauteurs absolues fixées ci-dessus.



Hauteur à l'égout :

En UAa, la hauteur à l'égout est fixée à 16 m.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, l'ensemble des projets (y compris les bâtiments et équipements publics) peuvent :

- présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes environnantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Dans ce cas, les éléments définis ci-dessous s'imposent.
- Présenter une solution plus contemporaine devant être justifier d'une analyse approfondie du site et du contexte du projet. Dans ce cas, les éléments définis ci-dessous sont donnés à titre indicatifs.

Façades et matériaux

Le respect de la composition des façades doit être pris en compte à tout niveau de l'immeuble.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment les enduits réalisés à la chaux grasse naturelle (telle que l'utilise le Service des bâtiments de France Monuments Historiques), ou teintée dans la masse avec des ocres terres naturelles ou des blancs cassés pris dans la gamme du nuancier déposé en Mairie.

Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis, mais rejointoyés largement beurrés à la chaux grasse naturelle non lissée ou brossée.

L'isolation thermique par l'extérieur sur bâtiment ancien n'est pas autorisée.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.

Les ouvertures seront de tendance verticale.

Les menuiseries seront en bois peint ou en métal laqué.

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

Les volets roulants ne devront pas être apparents depuis le domaine public (caisson intérieur); les volets anciens à la française devront être conservés.

Les réparations et modifications d'aspect seront exécutées préférentiellement dans des matériaux de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que le matériau d'origine.



Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.) ;
- les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, marbres, faux bois.
- Le blanc est interdit, ainsi que les couleurs violentes ou criardes.

Menuiseries :

- Les menuiseries anciennes d'origine (XIX^{ème} siècle et première moitié du XX^{ème} siècle) avec leur serrurerie et petits bois devront dans la mesure du possible être conservées et restaurées.
- Les nouvelles menuiseries devront prioritairement être en bois peint. A défaut, elles devront présenter l'aspect d'un bois et être de coloration claire.
- L'installation de panneaux solaires sur les couvertures du bâti traditionnel ancien (antérieur à la seconde guerre mondiale) est proscrit
- Les volets roulants ainsi que les volets en écharpe sont proscrits.

Toits et couvertures

Les toitures doivent être couvertes en tuile canal de teinte rouge traditionnel et leurs pentes sont de 27 à 33%. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée.

Néanmoins, des terrasses accessibles sont autorisées pour les bâtiments et constructions existantes répondant à l'ensemble des conditions suivantes :

- Être directement en lien depuis une pièce principale d'au minimum 12 m²,
- contribuer à une composition architecturale s'intégrant à son environnement,
- Se limiter au 1/3 de la surface totale du rampant de toiture impacté mesuré en projection sur un plan horizontal, et implantée au minimum à 1,50 m de distance de l'égout de toit donnant sur rue
- être accessible.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements publics.

Toutes les dispositions seront prises pour assurer l'étanchéité de la terrasse : revêtement étanche, inclinaison, système de conduite, gouttières avec tuyaux de descente...

Panneaux solaires et photovoltaïques

La mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les panneaux photovoltaïques seront :

- De teinte rouge-orangée, similaire aux tuiles canal existantes en toiture, afin de limiter l'impact de l'installation dans le paysage et conserver ainsi la vision de la nappe de toitures en tuiles ;
- Disposés en format paysage centrés horizontalement en partant de l'égout de toit, afin d'assurer une moindre perceptibilité dans le paysage.



Souches de cheminées

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

Antennes et paraboles

Les antennes relais de radiotéléphonie mobile et les antennes érigées sur mâts ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait minimum de 2 mètres des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

Edicules techniques

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction notamment :

Les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries doivent être intégrées au bâtiment. Ils peuvent être placés en fond de loggia ou d'auvent à condition d'être masqué par un garde-corps ou un claustra opaque ou par des édicules construits en toiture,

Lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes,

Les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades,

Les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture,

Aucune installation technique (climatisation, VMC, ou panneaux photovoltaïques) ne doit dépasser la toiture et son acrotère de plus de 0,50 mètres.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents (schistes pouvant être peintes au sulfate de fer), ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre aux mêmes impératifs que les façades.

En dehors des zones soumises au PPRI, les clôtures situées en limites séparatives peuvent être constituées par un mur bahut (enduit des 2 faces) surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de barreaudage, de haies vives ou de claires voies. Dans ces zones, les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La hauteur des clôtures est fixée à partir du terrain naturel ou du terrain remodelé suite à des exhaussements ou excavations. Elles sont limitées à un maximum de :

- 1,80 m sur limites séparatives mesurés à partir du terrain naturel
- 1,30 m sur voie mesurés à partir du terrain naturel

Dans tous les cas, les murets ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 0,80m.

Dans les zones inondables concernées par le PPR, la partie pleine ne devra pas excéder 0,25 m de haut mesurés à partir du terrain naturel.



Les clôtures pourront être modifiées par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Vitrines commerciales et espaces de restauration

Les aménagements prévus pour les vitrines commerciales et des espaces de restauration (veranda, terrasse), devront répondre aux impératifs de la charte d'aménagement des devantures commerciales et de restauration annexée à l'actuel PLU.

Enseignes et publicités

La publicité en abords de Monuments historiques est interdite en application du 1° du I de l'article L581-8 du code de l'Environnement résultant dans sa rédaction de l'article 100 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP).

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

Non réglementé.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues :

Non réglementé.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces non construits

Les aires de stationnement de plein air situées à même le sol devront faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique comprenant des plantations d'arbres.

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être jointes aux demandes de permis de construire.

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



ZONE UB

Dispositions applicables à la zone **UB**

Caractère de la zone

La zone UB correspond à une zone d'habitat dense. Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé.

Il s'agit de la zone plane du centre-ville de Banyuls-sur-Mer, situé dans l'ancienne lagune de la Baillaury, constituant les faubourgs de la ville.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.



ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- Les lotissements industriels.
- Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB 2.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés prévus à cet effet,
- Les parcs résidentiels de loisirs
- En dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- Les éoliennes

En outre, le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux » en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme:

- le changement de destination au profit de stationnements au sein des locaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments implantés le long de ces voies,
- la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, le bureau et les services. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les locaux ne pouvant bénéficier de mises aux normes pour des raisons techniques dûment justifiées peuvent être exempté de cette règle.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation sous réserve :
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, chaufferies, etc...
 - o que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté.
- Les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation – PPRi.

- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site.
- **En outre, le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux » en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme:**
 - o les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux, devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers,
 - o toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée, devra conserver cette fonction *a minima* en rez-de-chaussée.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être positionnés et aménagés de préférence en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte, lorsque les conditions techniques le permettent.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments 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.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur de 3 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3, 60 m)

- Rayon intérieur minimum de 11 m
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m
- Hauteur libre de 3,50 m
- Pente inférieure à 15 %

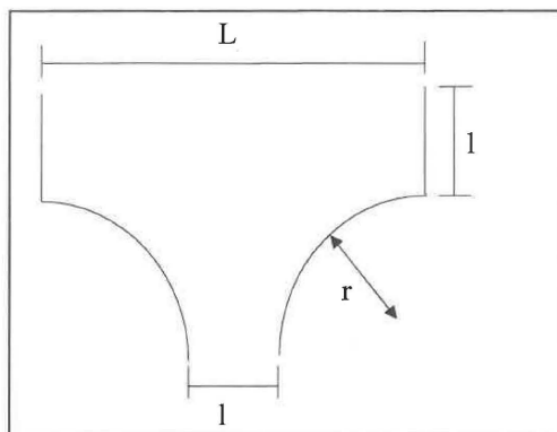
Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes:

- Longueur minimale de 10 m
- Largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m
- Pente maximum est ramenée à 10 %
- Résistance au poinçonnement de 100 kilo-Newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

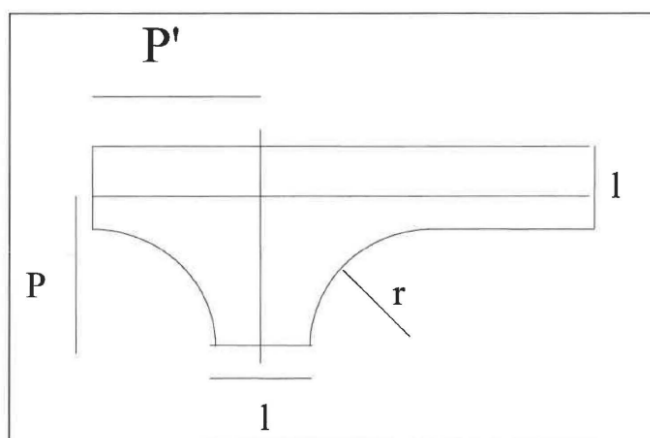
- Soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre
- Soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :

$L = 17$ mètres - $l = 5$ mètres - $r = 8$ mètres



- Soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes:

$l = 5$ mètres - $P = 10$ mètres - $P' = 8,50$ mètres - $r = 8$ mètres



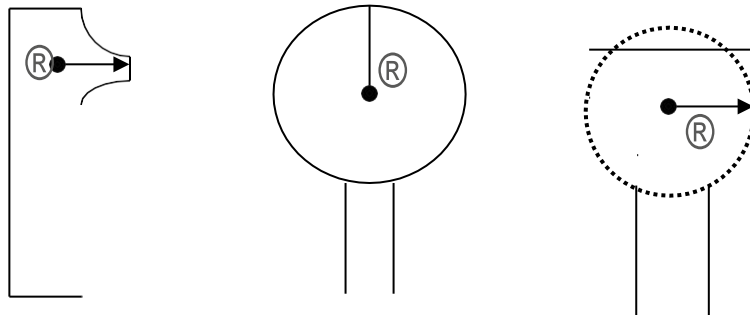
Voirie

Lorsque les conditions techniques le permettent, pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment aux abords des carrefours. Aux intersections, les aménagements de voie doivent notamment assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.



Lorsque les conditions techniques le permettent, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

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

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits enaval des projets.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Local déchets

Un local déchet pourra être exigé pour tout projet comportant au moins quatre logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

ARTICLE UB5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.



Toutefois, d'autres implantations en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peuvent être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction,
- lorsque le projet intéresse au moins un coté complet d'îlot ayant au moins 50 m de front de vue.
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une seule de ces voies),
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées peuvent être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

Les piscines doivent s'implanter à 2m minimum des emprises publiques.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ensemble des limites séparatives :

Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des limites séparatives.

Limites séparatives adjacentes aux voies :

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative bordant les voies (publiques comme privées) en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

Néanmoins La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée que dans deux cas :

- a) Le terrain voisin n'est pas construit.
- b) Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m ($L = H/2$).

Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives adjacentes aux voies, à condition de ne pas dépasser 3m de hauteur hors tout, de ne pas excéder 18m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et de ne pas servir d'habitation.

Limites séparatives non adjacentes aux voies (ou limites séparatives arrière) :

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 m des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, même lorsque cette opération induit une démolition-reconstruction de bâtiments existants
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale au tiers de la somme des hauteurs des deux constructions $((H + H')/3)$

Cette règle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les parcelles, couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation, la hauteur des constructions comprend la hauteur de submersion de référence fixée dans le règlement du PPRI.

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder **11 m**.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Les hauteurs des constructions doivent en outre respecter les hauteurs des constructions voisines (constructions existantes des parcelles adjacentes). En cas de constructions existantes des parcelles adjacentes ayant des hauteurs non identiques, la hauteur des nouvelles constructions peut être égale à la moyenne des hauteurs des constructions existantes des parcelles adjacentes. En tout état de cause cette hauteur ne peut excéder les hauteurs absolues fixées ci-dessus.



ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Façades

Les enduits de façade doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle (telle que l'utilise le Service des Bâtiments de France), soit teintée dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés pris dans la gamme de teintes du Service des Bâtiments de France déposé en Mairie.

Le blanc est interdit, ainsi que les couleurs violentes ou criardes.

Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis, mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses criques sont interdits.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.

Les ouvertures seront de tendance verticale.

Les volets roulants ne devront pas être apparents depuis le domaine public (caisson intérieur); les volets anciens à la française devront être conservés.

Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge traditionnel et leur pentes sont de 27 à 33%. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à la règle UB 10.

Panneaux solaires et photovoltaïques

La mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les panneaux photovoltaïques seront :

- De teinte rouge-orangée, similaire aux tuiles canal existantes en toiture, afin de limiter l'impact de l'installation dans le paysage et conserver ainsi la vision de la nappe de toitures en tuiles ;
- Disposés en format paysage centrés horizontalement en partant de l'égout de toit, afin d'assurer une moindre perceptibilité dans le paysage.

Terrasses

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles sont autorisées, si elles le sont directement depuis une pièce principale d'un minimum de 12 m² et à condition de contribuer à une composition architecturale s'intégrant à son environnement, dans la limite de 1/3 de la surface totale des toitures mesurée en projection sur un plan horizontal. Toutes les dispositions seront prises pour assurer l'étanchéité de la terrasse : revêtement étanche, inclinaison, système de conduite, gouttières avec tuyaux de descente...

Souches de cheminées

Les souches de cheminée doivent être traitées simplement. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel: murettes en matériaux apparents (schistes), ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades". Elles peuvent être peintes au sulfate de fer pour remplacer le schiste. Les demandes de permis de construire doivent préciser les dispositions retenues.

La hauteur des clôtures est fixée à partir du terrain naturel ou du terrain remodelé suite à des exhaussements ou excavations. Elles sont limitées à un maximum de :

- 1,80 m sur limites séparatives

- 1,30 m sur voie ; cette hauteur peut toutefois être limitée aux intersections en considération de problèmes de sécurité et/ou de circulation

Dans tous les cas, les murets ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 0,80m.

Dans les zones inondables concernées par le PPRI, la partie pleine ne devra pas excéder 0,25 m de haut.

Vitrines commerciales et espaces de restauration.

Les aménagements prévus pour les vitrines commerciales et des espaces de restauration (veranda, terrasse), devront répondre aux impératifs de la charte d'aménagement des devantures commerciales et de restauration annexée à l'actuel PLU.

Enseignes et publicités

La publicité en abords de Monuments historiques est interdite en application du 1° du I de l'article L581-8 du code de l'Environnement résultant dans sa rédaction de l'article 100 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP).

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement automobile

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

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation: une place de stationnement ou de garage par logement. Dans le cas où les constructions à usage d'habitation sont situées à l'intérieur de lotissements, ce stationnement doit être assuré sur chaque lot.
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations: une aire de stationnement-visiteur par 5 logements.
- Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage pour 1 chambre d'hôtel.



Normes imposées en matière de stationnement deux roues

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,
- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces non construits

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 25% de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière est imposé.

Les aires de stationnement de plein air situées à même le sol devront faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique comprenant des plantations d'arbres.

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être jointes aux demandes de permis de construire.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



ZONE UC

Dispositions applicables à la zone **UC**

Caractère de la zone

La zone UC correspond à la zone urbaine à caractère collectif constitué de constructions hautes à vocation résidentielle (habitat permanent ou saisonnier et touristique), d'équipement, ou économique (services, commerces...).

Elle comprend les secteurs UCc, UCd, UCe, UCf, UCg et UCh où les hauteurs et les implantations sont règlementées différemment.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions règlementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.



ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable,
- les dépôts de véhicules
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2
- les campings et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés prévus à cet effet
- les parcs résidentiels de loisir
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- l'ouverture de carrière ou de gravière
- le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- les éoliennes

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve:
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, chaufferies, etc...
 - que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté,
- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site.

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être positionnés et aménagés de préférence en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte, lorsque les conditions techniques le permettent.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments 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.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur de 3 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3, 60 m)
- Rayon intérieur minimum de 11 m
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m
- Hauteur libre de 3,50 m
- Pente inférieure à 15 %

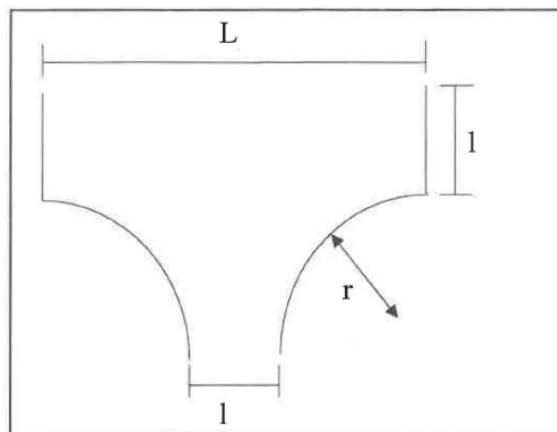
Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes:

- Longueur minimale de 10 m
- Largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m
- Pente maximum est ramenée à 10 %
- Résistance au poinçonnement de 100 kilo-Newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

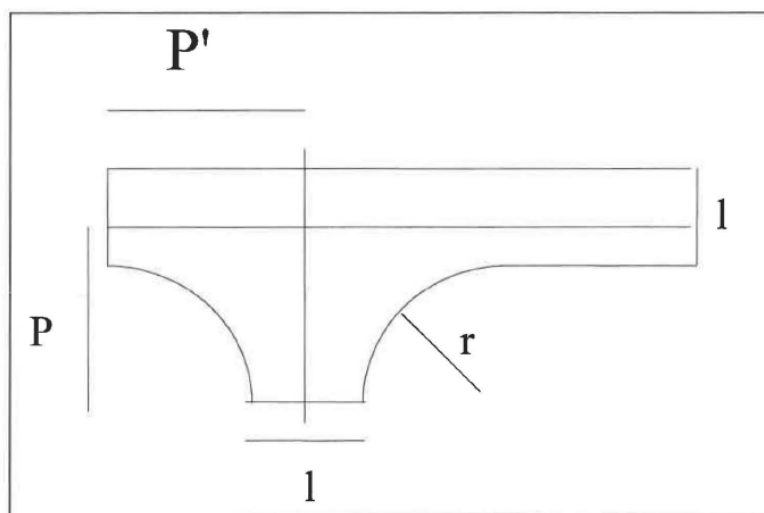
- Soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre
- Soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :

$L = 17$ mètres - $l = 5$ mètres - $r = 8$ mètres



- Soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes:

$l = 5$ mètres - $P = 10$ mètres - $P' = 8,50$ mètres - $r = 8$ mètres



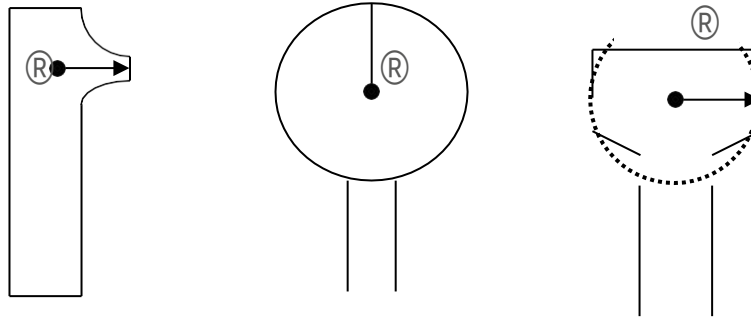
Voirie

Lorsque les conditions techniques le permettent, pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment aux abords des carrefours. Aux intersections, les aménagements de voie doivent notamment assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)



Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.



ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

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

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Local déchets

Un local déchet pourra être exigé pour tout projet comportant au moins quatre logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

De manière générale, dans l'ensemble des zones UC :

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes (constructions existantes des parcelles adjacentes) par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques (existantes ou à créer).

Les piscines doivent s'implanter à 2m minimum des emprises publiques.

Dans le cas où les constructions voisines sont inexistantes :

- **En secteur UC, UCc et UCe :** Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- **En secteurs UCd, UCf, UCg et UCh :** Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.



De plus, dans l'ensemble des zones :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque les constructions sont situées le long des RD 914 et 86 : dans ce cas, les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement de ces routes ;
- lorsque le projet intéresse au moins un coté d'îlot ayant au moins 50 m de front de vue ;
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une seule de ces voies),
- Dans le cas où les constructions adjacentes existantes sont implantées à des marges de reculement non identiques, les marges de reculement des nouvelles constructions peuvent donc être variables à condition qu'elles soient comprises entre les marges de reculement des constructions existantes des parcelles adjacentes.
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées peuvent être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur UC, UCc et UCe :

- Limites séparatives adjacentes aux voies :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation de groupes d'habitations, de projets d'hôtellerie ou d'équipements publics, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

- Limites séparatives non adjacentes aux voies (ou limites séparatives arrières)

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

- Le terrain voisin n'est pas construit.
- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le cadre de démolition-reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes peuvent être admises sous réserve de la présentation d'un projet d'ensemble, issu d'une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

En secteurs UCd, UCf, UCg et UCh :

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

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives adjacentes aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Dans l'ensemble des zones UC :

Les piscines doivent s'implanter à 2m minimum des emprises séparatives.

Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives adjacentes aux voies, à condition de ne pas dépasser 3m de hauteur hors tout, de ne pas excéder 18m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et de ne pas servir d'habitation.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie total du terrain.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les parcelles, couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation, la hauteur des constructions comprend la hauteur de submersion de référence fixée dans le règlement du PPRI.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 15,5 m, sauf :

- Dans le secteur UCc (les Elmes) où elle est portée à 12 m
- Dans le secteur UCd (Thalapcap Catalogne) où elle est portée à 11,5 m
- Dans le secteur UCe (résidence les Roches Blanches) où elle est portée à 11 m
- Dans le secteur UCf où elle est portée à 11 m,



- Dans le secteur UCg où elle est portée à 8,5 m
- Dans le secteur UCh où elle est portée à 5,5 m.
- Dans le secteur UC de Castel Béar, les constructions peuvent être édifiées au-dessus des voies publiques ou privées à une hauteur ne pouvant être inférieure à 5 mètres au-dessus des voies.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Les hauteurs des constructions doivent en outre respecter les hauteurs des constructions voisines (constructions existantes des parcelles adjacentes). En cas de constructions existantes des parcelles adjacentes ayant des hauteurs non identiques, la hauteur des nouvelles constructions peut être égale à la moyenne des hauteurs des constructions existantes des parcelles adjacentes. En tout état de cause cette hauteur ne peut excéder les hauteurs absolues fixées ci-dessus.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, l'ensemble des projets (y compris les bâtiments et équipements publics) peuvent :

- présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes environnantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Dans ce cas, les éléments définis ci-dessous s'imposent.
- Présenter une solution plus contemporaine devant être justifier d'une analyse approfondie du site et du contexte du projet. Dans ce cas, les éléments définis ci-dessous sont donnés à titre indicatifs.

Façades et matériaux

Le respect de la composition des façades doit être pris en compte à tout niveau de l'immeuble.

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment les enduits réalisés à la chaux grasse laissée naturelle (telle que l'utilise le Service des Bâtiments de France), ou teintée dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés pris dans la gamme du nuancier déposé en Mairie.

Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis, mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.

Les menuiseries seront en bois peint ou en métal laqué.

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

Les volets roulants ne devront pas être apparents depuis le domaine public (caisson intérieur); les volets anciens à la française devront être conservés.

Les réparations et modifications d'aspect seront exécutées préférentiellement dans des matériaux de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que le matériau d'origine.

Sont interdits :

- l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.) ;
- les imitations de matériaux naturels, tels que fausses briques, fausses pierres, marbres, faux bois.
- Le blanc est interdit, ainsi que les couleurs violentes ou criardes.

Menuiseries :

Les menuiseries anciennes d'origine avec leur serrurerie devront dans la mesure du possible être conservées et restaurées.

Les nouvelles menuiseries devront prioritairement être en bois. A défaut, elles devront présenter l'aspect du bois et être de coloration claire.

Les volets roulants ainsi que les volets en écharpe sont proscrits.

Toits et couvertures

Les toitures doivent être couvertes en tuile canal de teinte rouge traditionnel et leurs pentes sont de 27 à 33%. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée.

Les terrasses accessibles sont autorisées :

- pour les équipements publics.
- Pour le reste des bâtiments et constructions aux conditions suivantes :
 - o Être directement en lien depuis une pièce principale d'au minimum 12 m²
 - o contribuer à une composition architecturale s'intégrant à son environnement,
 - o se limiter au 1/3 de la surface totale des toitures mesurée en projection sur un plan horizontal
 - o être accessible

Toutes les dispositions seront prises pour assurer l'étanchéité de la terrasse : revêtement étanche, inclinaison, système de conduite, gouttières avec tuyaux de descente...

Panneaux solaires et photovoltaïques

La mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les panneaux photovoltaïques seront :

- De teinte rouge-orangée, similaire aux tuiles canal existantes en toiture, afin de limiter l'impact de l'installation dans le paysage et conserver ainsi la vision de la nappe de toitures en tuiles ;
- Disposés en format paysage centrés horizontalement en partant de l'égout de toit, afin d'assurer une moindre perceptibilité dans le paysage.



Souches de cheminées

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

Antennes et paraboles

Les antennes relais de radiotéléphonie mobile et les antennes érigées sur mâts ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait minimum de 2 mètres des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

Edicules techniques

Les édicules techniques tels qu'armoires, locaux, bornes, etc. doivent être intégrés dans la conception architecturale d'ensemble de la construction notamment :

Les climatiseurs (groupes de ventilation), conduits (VMC) et autres machineries doivent être intégrées au bâtiment. Ils peuvent être placés en fond de loggia ou d'auvent à condition d'être masqué par un garde-corps ou un claustra opaque ou par des édicules construits en toiture,

Lorsqu'ils existent déjà, les câbles doivent être regroupés sous goulotte ou conduit et positionnés sous corniches, balcon filant ou à l'arrière des chéneaux et descentes,

Les canalisations d'eaux usées sont interdites en façades,

Les coffrets de branchements et autres boîtiers (électricité, téléphone, portier, sonnette, alarme, etc ...) devront être encastrés dans les murs de façade ou de clôture,

Aucune installation technique (climatisation, VMC, ou panneaux photovoltaïques) ne doit dépasser la toiture et son acrotère de plus de 0,50 mètres.

Devantures commerciales

La continuité visuelle entre le rez-de-chaussée commercial et le reste de l'immeuble doit être assurée.

Dans le cas d'un commerce implanté sur plusieurs parcelles, la composition de chacune des façades doit être maintenue. La devanture doit s'inscrire dans la hauteur du rez-de-chaussée, sauf dans le cas de dispositions d'origine différente.

De manière générale, il convient de rechercher l'homogénéité pour l'ensemble de la devanture commerciale, limiter les matériaux utilisés, les teintes et les éléments de décor. Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques est interdit, de même que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre.

Dans le cas d'une façade commerciale inscrite dans une baie maçonnerie sans devanture appliquée, elle devra être réalisée ou maintenue en pleine pierre apparente en tenant compte de l'appareillage existant et de la nature de la pierre originelle.

Dans le cas d'une devanture en applique, elle sera réalisée préférentiellement en bois peint, sous forme d'un coffre.

La taille des enseignes drapeaux sera limitée à 70 cm X 70 cm ; dans le cas d'enseignes en applique, la taille des lettres sera limitée à 45 cm.

Les grilles enroulables doivent être ajourées ; les systèmes d'occultation par enroulement seront placés à l'intérieur de la façade, de sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public de la rue.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents (schistes pouvant être peintes au sulfate de fer), ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre aux mêmes impératifs que les façades.

En dehors des zones soumises au PPRI, les clôtures situées en limites séparatives peuvent être constituées par un mur bahut (enduit des 2 faces) surmonté ou non d'un grillage ou de lisses bois, de barreaudage, de haies vives ou de claires voies. Dans ces zones, les nouvelles clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La hauteur des clôtures est fixée à un maximum de :

- 1,80 m sur limites séparatives mesurés à partir du terrain naturel
- 1,30 m sur voie mesurés à partir du terrain naturel

Dans tous les cas, les murets ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 0,80m.

Dans les zones inondables concernées par le PPR, la partie pleine ne devra pas excéder 0,25 m de haut mesurés à partir du terrain naturel.

Les clôtures pourront être modifiées par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Vitrines commerciales et espaces de restauration.

Les aménagements prévus pour les vitrines commerciales et des espaces de restauration (veranda, terrasse), devront répondre aux impératifs de la charte d'aménagement des devantures commerciales et de restauration annexée à l'actuel PLU.

Enseignes et publicités

La publicité en abords de Monuments historiques est interdite en application du 1° du I de l'article L581-8 du code de l'Environnement résultant dans sa rédaction de l'article 100 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP).

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

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

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation:
 - o deux places de stationnement ou de garage par logement.
 - o Egalement, doivent être prévu pour les constructions à usage d'habitation une place visiteur pour 5 logements.
 - o Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.



- Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire: une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage pour 1 chambre d'hôtel.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues :

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,
- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces non construits

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 20% de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière est imposé.

Les aires de stationnement de plein air situées à même le sol devront faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique comprenant des plantations d'arbres.

Les plantations

Les arbres existants, accompagnant la voie reliant la RD914 à l'immeuble Castell Bear (voie en direction de l'avenue E. Chaton) doivent être conservés .L'espace accueillant ces arbres est inconstructible.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être jointes aux demandes de permis de construire.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

ARTICLE UC16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



ZONE UD

Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond à la zone d'urbanisation récente à caractère individuel résidentiel ou touristique (résidences secondaires). Au sein de cette zone, les constructions concernées par la servitude non Altrus Tollendi sont celles desservies par des voies dont la visibilité avec la mer depuis ces voies est incontestable.

Elle comprend les secteurs :

- UDa : correspond aux secteurs au sein desquels la servitude non Altrus Tollendi ne s'applique pas.
- UDb : correspond au secteur du Manolo Valiente
- UDe : correspond aux secteurs de la Salette, Mas Reig et Paul Pugnaud où les hauteurs sont règlementées différemment.
- UDd : correspond au secteur des palmiers

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.



ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable,
- les dépôts de véhicules
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2
- les campings et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés prévus à cet effet
- les parcs résidentiels de loisir
- en dehors des terrains aménagés à cet effet, l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée
- l'ouverture de carrière ou de gravière
- le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- les éoliennes

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration, sous réserve:
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, chaufferies, etc...
 - que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté,
- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site.
- Les constructions à usage de professions libérales, les commerces, les services, les bureaux, sous réserve que ces activités n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur.

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE**# Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être positionnés et aménagés de préférence en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte, lorsque les conditions techniques le permettent.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments 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.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur de 3 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3, 60 m)
- Rayon intérieur minimum de 11 m
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m
- Hauteur libre de 3,50 m
- Pente inférieure à 15 %

Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes:

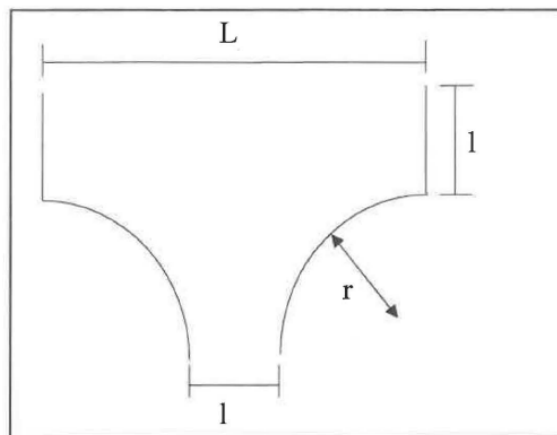
- Longueur minimale de 10 m

- Largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m
- Pente maximum est ramenée à 10 %
- Résistance au poinçonnement de 100 kilo-Newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

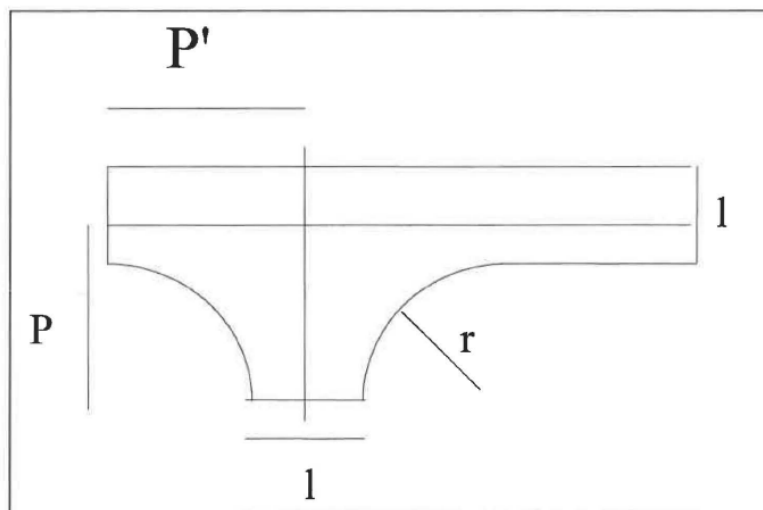
- Soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre
- Soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :

$L = 17 \text{ mètres} - l = 5 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$



- Soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes:

$l = 5 \text{ mètres} - P = 10 \text{ mètres} - P' = 8,50 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$



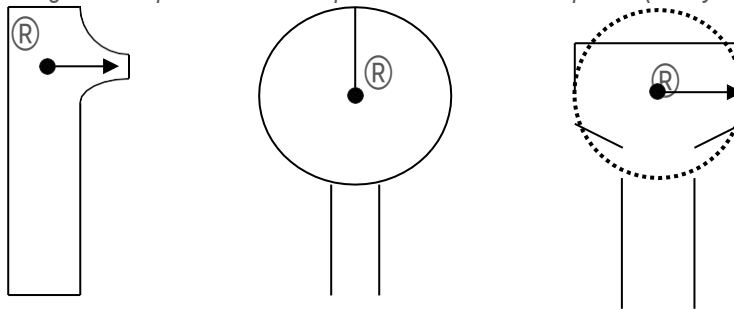
Voirie

Lorsque les conditions techniques le permettent, pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment aux abords des carrefours. Aux intersections, les aménagements de voie doivent notamment assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)





Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

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

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Local déchets

Un local déchet pourra être exigé pour tout projet comportant au moins quatre logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

Le stockage en cuve gaz est interdit.

ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes (constructions existantes des parcelles adjacentes) par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques (existantes ou à créer).

En cas de constructions existantes implantées à des marges de reculement non identiques, les marges de reculement des nouvelles constructions peuvent être variables à condition qu'elles soient comprises entre les marges de reculement des constructions existantes des parcelles adjacentes.



Toutefois, d'autres implantations en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peuvent être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque les constructions sont situées le long des RD 914 et 86 : dans ce cas, les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement de ces routes ;
- lorsque des parcelles sont concernées par des marges de reculs identifiées sur le document graphique.
Cette marge est inconstructible pour tout logement, annexes, garages, etc....
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées peuvent être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

Les piscines doivent s'implanter à 2m minimum des emprises publiques.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives adjacentes aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives adjacentes aux voies, à condition de ne pas dépasser 3m de hauteur hors tout, de ne pas excéder 18m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et de ne pas servir d'habitation.

Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 m ($H + H'/2$).

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie total du terrain. Un pourcentage d'emprise au sol plus important peut être accordé dans les cas suivant :

- Lorsque que des aménagements spécifiques sont nécessaires, notamment afin de gérer les contraintes techniques relatives à la topographie du site
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

ARTICLE UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Définition de la hauteur :**

La hauteur des constructions de la zone UD doit être calculée du sommet du bâtiment (ouvrages techniques, sommet du bâtiment, cheminées et superstructures exclues) jusqu'au terrain naturel ou terrain remodelé après travaux –si le projet prévoit des remblais et déblais mineurs dans le cas de terrains en pente transversale ou de relief tourmenté.

Les secteurs concernés par le PPRN doivent respecter les hauteurs imposées aux constructions comme précisées par ce document, sans pouvoir dépasser la hauteur absolue inscrite dans le règlement du PLU.

Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8,5 m, sauf :

- Dans le secteur UDb où elle est portée à 5,5 m
- Dans le secteur UDc où elle est portée à 4,5 m
- Dans le secteur UDD où elle est portée à 10,5 m

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Au sein des secteurs UD et UDc, s'applique la Servitude Non Altius Tollendi :

Les faîtages des constructions en aval des voies ne doivent en aucun cas dépasser de 1,50 m le niveau des rues permettant d'offrir aux piétons des vues en direction de la mer.

Par contre sur leurs façades aval, ces constructions pourront excéder en hauteur, les hauteurs absolues indiquées ci-avant.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR**# Généralités**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.



Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, l'ensemble des projets (y compris les bâtiments et équipements publics) peuvent :

- ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines (B) justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.
- ou bien utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous

Façades

Les enduits de façade doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle (telle que l'utilise le Service des Bâtiments de France), soit teintée dans la masse avec des couleurs prises dans la gamme de teintes déposées en Mairie.

Le blanc **pure** est interdit ainsi que les couleurs violentes ou criardes. Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis: mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.

Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge traditionnel et leurs pentes sont de 27 à 33 %. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne etc), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à la règle UD10.

Panneaux solaires et photovoltaïques

La mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les panneaux photovoltaïques seront :

- De teinte rouge-orangée, similaire aux tuiles canal existantes en toiture, afin de limiter l'impact de l'installation dans le paysage et conserver ainsi la vision de la nappe de toitures en tuiles ;
- Disposés en format paysage centrés horizontalement en partant de l'égout de toit, afin d'assurer une moindre perceptibilité dans le paysage.

Terrasses

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites.

Les terrasses accessibles sont autorisées, si elles le sont directement depuis une pièce principale d'un minimum de 12m² et dans la limite de 1/3 de la surface totale des toitures mesurée en projection sur un plan horizontal. Toutes les dispositions seront prises pour assurer l'étanchéité de la terrasse : revêtement étanche, inclinaison, système de conduite, gouttières avec tuyaux de descente...

En Udd, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Souches de cheminées

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents (schistes), ou talus plantés de plantes grasses.

Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades". Elles peuvent être peintes au sulfate de fer pour remplacer le schiste.

Les demandes de permis de construire doivent préciser les dispositions retenues.

La hauteur des clôtures est fixée à partir du terrain naturel ou du terrain remodelé suite à des exhaussements ou excavations. Elles sont limitées à un maximum de :

- 1,80 m sur limites séparatives

- 1,30 m sur voie ; cette hauteur peut toutefois être limitée aux intersections en considération de problèmes de sécurité et/ou de circulation.

Dans tous les cas, les murets ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 0,80m.

Dans les zones inondables concernées par le PPRI, la partie pleine ne devra pas excéder 0,25 m de haut.

Les clôtures pourront être modifiées par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine.

Terrassements

Les terrassements en dehors des emprises des constructions doivent être limités et ne pas excéder 1,50 m de hauteur (déblais ou remblais) par rapport au terrain naturel. Les demandes de permis de construire doivent comporter un plan topographique établi par un géomètre.

Au sein des zones UDa et UDb, et UDd dans le cas où le terrain présente une pente générale supérieure à 15%, des adaptations sont tolérées dans la limite des 2,50 m.

La réalisation de mur de soutènement destiné à contenir des terres permettant une optimisation des terrains dont la déclivité rend difficile un usage adapté. devra être justifié, lors de la demande, (caractéristiques, hauteur...) et sera accompagné d'une étude adaptée(sol, ouvrage, stabilité, drainage...).

Enseignes et publicités

La publicité en abords de Monuments historiques est interdite en application du 1° du I de l'article L581-8 du code de l'Environnement résultant dans sa rédaction de l'article 100 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP).

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

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



Il doit être aménagé au moins :

- Pour les constructions à usage d'habitation:
 - o deux places de stationnement ou de garage par logement. Dans le cas où les constructions à usage d'habitation sont situées à l'intérieur de lotissements, ce stationnement doit être assuré sur chaque lot.
 - o Egalement, doivent être prévu pour les constructions à usage d'habitation une place visiteur pour 5 logements.
 - o Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire: une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les hébergements hôteliers : une place de stationnement ou de garage pour 1 chambre d'hôtel ou logement.
- Pour les constructions à usage commercial ou artisanal : une place de stationnement ou de garage pour 75 m² de surface de plancher.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues :

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,
- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces non construits

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plein air situées à même le sol devront faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique comprenant des plantations d'arbres.

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 25% de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière est imposé.

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être joints aux demandes de permis de construire.

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

ARTICLE UD16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



ZONE UE

Dispositions applicables à la zone **UE**

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux zones à dominante économique, qui comprend la zone artisanale et la cave des templiers, ainsi que le pôle commercial de la ZAC de la Réthorie, intégré au sous-secteur UEz.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.



ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les établissements d'enseignement de santé, sociaux, administratifs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les décharges
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2,
- Les constructions et extensions à usage d'habitation
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- En dehors de la zone UEz, Les commerces alimentaires, les restaurants et les commerces de plats à emporter ou à consommer sur place.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site.
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et des réseaux divers
- Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement et autorisation, sous réserve :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - o que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté,
 - o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

En outre, en secteur UEz :

- les constructions et extensions à usage de commerces et de services sous condition que chaque commerce ne dépasse pas une surface de plancher supérieure à 1000 m²

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être positionnés et aménagés de préférence en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte, lorsque les conditions techniques le permettent.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

En outre en secteur UEz, un seul accès véhicule est autorisé.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments 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.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur de 3 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3,60 m)
- Rayon intérieur minimum de 11 m
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m
- Hauteur libre de 3,50 m
- Pente inférieure à 15 %

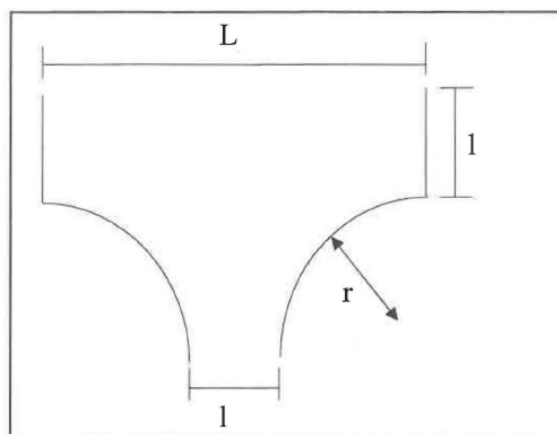
Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes:

- Longueur minimale de 10 m
- Largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m
- Pente maximum est ramenée à 10 %
- Résistance au poinçonnement de 100 kilo-Newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

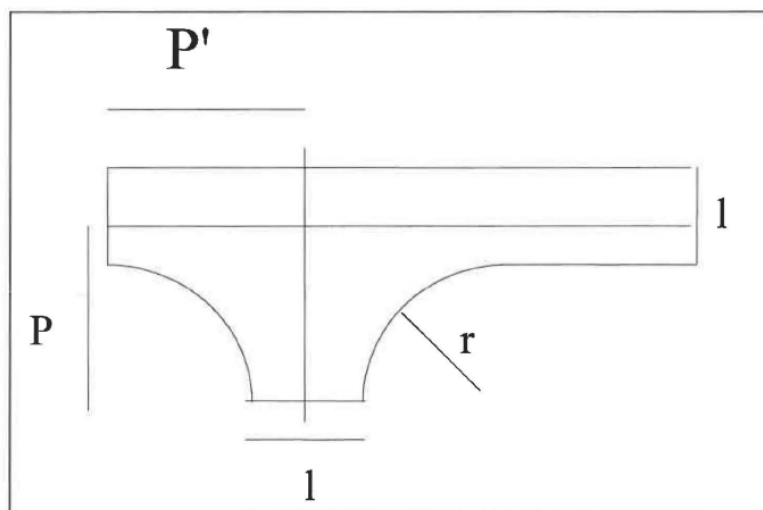
- Soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre
- Soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :

$L = 17 \text{ mètres} - l = 5 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$



- Soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes:

$l = 5 \text{ mètres} - P = 10 \text{ mètres} - P' = 8,50 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$

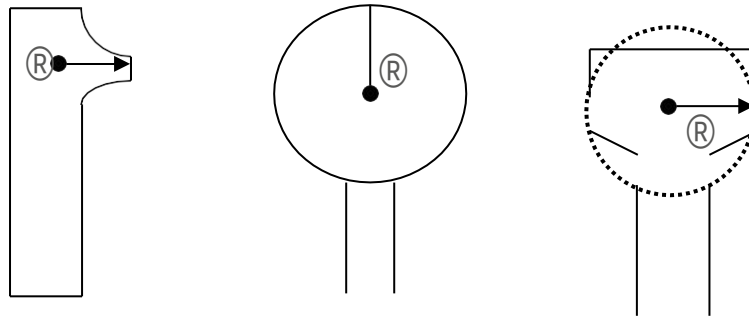


Voirie

Lorsque les conditions techniques le permettent, pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment aux abords des carrefours. Aux intersections, les aménagements de voie doivent notamment assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.



ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

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

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

En outre, en UEz :

Des dispositifs de récupérateurs d'eaux pluviales peuvent être intégrés au sein des programmes de manière à réutiliser les eaux stockées pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des surfaces extérieures.

Les espaces libres et les bassins de rétention des eaux pluviales doivent être traités avec des aménagements paysagers.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de zone d'activité ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

En outre en secteur UEz, aucun réseau non enterré n'est toléré.

Local déchets

Un local déchet pourra être exigé pour tout projet comportant des activités et équipements collectifs.

ARTICLE UE5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

En secteur UEz, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies et des espaces collectifs.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, même lorsque cette opération induit une démolition-reconstruction de bâtiments existants
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,



- lorsque le projet prévoit de laisser un espace en limite de voie pour le stationnement et les besoins de l'activité (notamment en matière de circulation), dans ce cas, l'implantation à l'alignement de voie est possible.
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($L = H / 2$). Pour les parcelles résiduelles non bâties, les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou à 4 m.

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas de des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, même lorsque cette opération induit une démolition-reconstruction de bâtiments existants ;
- lorsque les constructions sont situées le long des RD 914 et 86 : dans ce cas, les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement de ces routes ;
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- afin de s'aligner avec une construction existante ;
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë ;
- Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives adjacentes aux voies, à condition de ne pas dépasser 3m de hauteur hors tout, de ne pas excéder 18m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et de ne pas servir d'habitation ;
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

En secteur UEz, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les parcelles, couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation, la hauteur des constructions comprend la hauteur de submersion de référence fixée dans le règlement du PPRI.

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8,5 m hors-tout.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans le cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

En secteur UEz :

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau moyen des voiries en limite d'emprise publique jusqu'au sommet du bâtiment ne peut dépasser 7,50 mètres.

L'application de cette règle ne concerne pas les ouvrages techniques et superstructures de faible importance suivants : antennes, cheminées, lanterneaux et garde-corps non maçonnés.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR**En UE et en UEz :**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants et des sites.

De plus, dans la zone UEz :

- Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages naturels ou urbains dans lesquels elles s'intègrent. L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.

Implantation

- Les terrassements importants doivent être évités en dehors de l'emprise des constructions.

Façades

- Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin et de façon homogène.



- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux telles que: fausses pierres, faux moellons, fausses briques, faux pans de bois...
 - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, béton banché ...

Toitures.

- Les toitures sont en tuiles canal de teinte homogène.
- Les toitures en verre partielles sont autorisées.
- Un tiers environ du bâtiment peut être couvert de toiture terrasse accessible. Pour les équipements publics, la totalité du bâtiment peut être composée d'une toiture terrasse.
- Les pentes des toitures forment avec l'horizontale une pente comprise entre 25 % et 35 %.

Panneaux solaires et photovoltaïques

La mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les panneaux photovoltaïques seront :

- De teinte rouge-orangée, similaire aux tuiles canal existantes en toiture, afin de limiter l'impact de l'installation dans le paysage et conserver ainsi la vision de la nappe de toitures en tuiles ;
- Disposés en format paysage centrés horizontalement en partant de l'égout de toit, afin d'assurer une moindre perceptibilité dans le paysage.

Volumétrie.

- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux.

Clôtures.

- Les clôtures doivent faire l'objet d'un soin particulier de façon à conserver l'harmonie esthétique de l'ensemble.
 - Le long des voies :

Un muret en pierres maçonnées ou éventuellement un muret plein crépi doit être réalisé en limite d'espace public et ne peut excéder 0,80m par rapport au terrain aménagé. Il peut être éventuellement surmonté d'une claire-voie d'une hauteur maximale de 1,30 mètre.
 - Le long des espaces collectifs :

Un muret en pierres maçonnées ou éventuellement un muret plein crépi doit être réalisé en limite du secteur.

La hauteur de ce muret est comprise entre 0,50 mètre et 0,80 mètre au-dessus du terrain aménagé par le constructeur et du terrain des espaces collectifs. Il peut être éventuellement surmonté d'une claire-voie d'une hauteur maximale de 1,30 mètre.

En tout état de cause, la hauteur de l'ensemble muret + grillage ne peut excéder 1,80 mètre au-dessus du terrain aménagé par le constructeur et du terrain des espaces collectifs.

Les portails piétons sont autorisés sur les clôtures donnant sur un espace collectif.

Murets de soutènement

- En pierres maçonnées ou éventuellement crépis, la hauteur des murets de soutènement est fonction des caractéristiques topographiques du terrain.

Colorimétrie.

- Les façades des constructions, les murets de clôture et les murets de soutènement doivent être conformes au nuancier déposé en Mairie.
- La juxtaposition de plusieurs couleurs est possible dans la mesure où le changement de couleur est justifié par un volume architectural affirmé (décrochés, avancées, portes à faux, retraits,) ou par une délimitation formée par des éléments architecturaux tels que bandeaux, moulures, encadrements.

Enseignes

- Au maximum 25% de la surface de la façade commerciale peut comprendre les enseignes. Ces enseignes doivent être regroupées.

Energie et panneaux photovoltaïques

- Les ombrières photovoltaïques et les pergolas sont autorisées

Publicités

La publicité en abords de Monuments historiques est interdite en application du 1° du I de l'article L581-8 du code de l'Environnement résultant dans sa rédaction de l'article 100 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP).

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES***Normes imposées en matière de stationnement automobile***

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

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 75 m² de surface de plancher.
- Pour les entreprises artisanales et commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 75 m² de surface de plancher.
- Pour le stationnement du personnel : une place de stationnement ou de garage pour 3 emplois.

En secteur UEz, il est exigé 4 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente.

- Une place de parking par poste de travail ;
- De plus, une place pour 20 m² de surfaces commerciales ;

Normes imposées en matière de stationnement deux roues

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :



- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces non construits

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement de plein air situées à même le sol devront faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique comprenant des plantations d'arbres, à raison d'un arbre à haute tige pour 50 m² de surface libre (soit à minima 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement).

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement local méditerranéen doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être jointes aux demandes de permis de construire.

De plus, en UEz :

- un arbre pour huit places de parking à partir de 30 places de stationnements
- des haies vives et des noues paysagères doivent être installées lorsque la capacité d'un parc de stationnement dépasse 100 emplacements motorisés

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

En UEz : Toute construction neuve supérieure à 1 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



ZONE UL

Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone

La zone UL correspond à la zone de loisirs liée au camping.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.



ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes constructions ou installations sont interdites sauf celles mentionnées à l'article UL 2 et de celles nécessaires aux ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les terrains de camping et de stationnement de caravanes, sous réserve de bénéficier d'une bonne insertion dans le paysage
- Les parcs résidentiels de loisirs, sous réserve de bénéficier d'une bonne insertion dans le paysage,
- Les aires de jeux et de sports sous réserve d'être ouvertes au public,
- Le stationnement des caravanes sur des terrains aménagés à cet effet.
- Les aires de stationnement sous réserve d'être ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement.
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées à la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements implantés dans la zone, ou d'être aménagées dans des bâtiments existants.
- les activités commerciales sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone et
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, chaufferies, etc...
 - que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté.

ARTICLE UL3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, etc.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être positionnés et aménagés de préférence en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte, lorsque les conditions techniques le permettent.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments 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.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur de 3 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3, 60 m)
- Rayon intérieur minimum de 11 m
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m
- Hauteur libre de 3,50 m
- Pente inférieure à 15 %

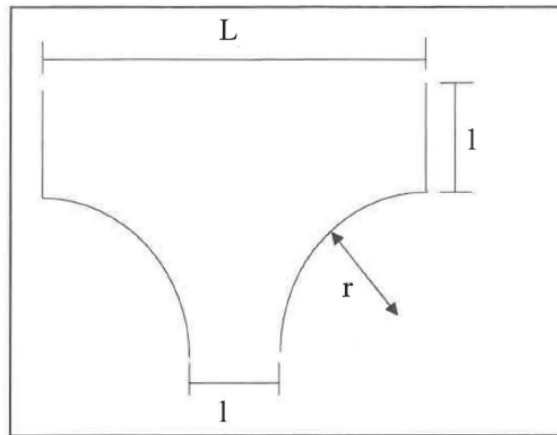
Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes:

- Longueur minimale de 10 m
- Largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m
- Pente maximum est ramenée à 10 %
- Résistance au poinçonnement de 100 kilo-Newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

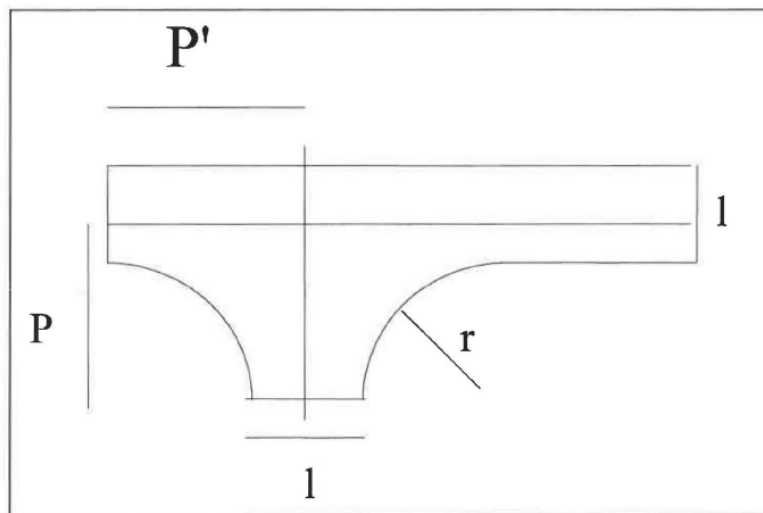
- Soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre
- Soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :

$$L = 17 \text{ mètres} - l = 5 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$$



- Soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes:

$$l = 5 \text{ mètres} - P = 10 \text{ mètres} - P' = 8,50 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$$

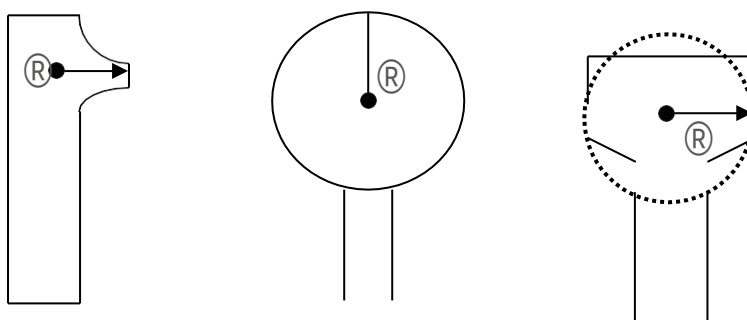


Voirie

Lorsque les conditions techniques le permettent, pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment aux abords des carrefours. Aux intersections, les aménagements de voie doivent notamment assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R=rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.



ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

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

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Local déchets

Un local déchet pourra être exigé pour tout projet pour les activités et équipements collectifs.

ARTICLE UL5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, même lorsque cette opération induit une démolition-reconstruction de bâtiments existants
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- lorsque les constructions sont situées le long des RD 914 et 86 : dans ce cas, les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement de ces routes ;
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des emprises publiques.



ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- Dans le cas de des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, même lorsque cette opération induit une démolition-reconstruction de bâtiments existants
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- afin de s'aligner avec une construction existante,
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë,
- des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives adjacentes aux voies, à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors-tout, de ne pas excéder 18 m² de surface de plancher et de ne pas servir d'habitation.
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).

Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 30 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE UL10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les parcelles, couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation, la hauteur des constructions comprend la hauteur de submersion de référence fixée dans le règlement du PPRI.

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8,5 m hors-tout.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans le cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Les matériaux utilisés devront être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Pour les équipements publics, la totalité du bâtiment peut être composée d'une toiture terrasse.

La publicité en abords de Monuments historiques est interdite en application du 1° du I de l'article L581-8 du code de l'Environnement résultant dans sa rédaction de l'article 100 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP).

Panneaux solaires et photovoltaïques

La mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les panneaux photovoltaïques seront :

- De teinte rouge-orangée, similaire aux tuiles canal existantes en toiture, afin de limiter l'impact de l'installation dans le paysage et conserver ainsi la vision de la nappe de toitures en tuiles ;
- Disposés en format paysage centrés horizontalement en partant de l'égout de toit, afin d'assurer une moindre perceptibilité dans le paysage.

ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces non construits

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m² de ces surfaces.



Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Tout arbre de haute-tige supprimé devra être remplacé par deux arbres haute-tige. Les demandes de permis de construire doivent comporter un plan topographique établi par un géomètre localisant précisément les arbres existants avant travaux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

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

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être joints aux demandes de permis de construire.

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UL15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

ARTICLE UL16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

ZONE UP



Dispositions applicables à la zone UP

Caractère de la zone

La zone UP correspond au port. Il s'agit d'une zone destinée à la réalisation d'installations liées à l'activité portuaire.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.



ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles et réhabilitations non liées à l'activité portuaire, ostréicole ou aquacole,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les habitations
- Les piscines, les abris de jardin,
- Les dépôts non liés à l'activité portuaire,
- Les éoliennes.

En outre, le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux » en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme:

- le changement de destination au profit de stationnements au sein des locaux situés en rez-de-chaussée des bâtiments implantés le long de ces voies,
- la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat en rez-de-chaussée sur rue en une destination autre que le commerce, l'artisanat, le bureau et les services. Cette disposition ne s'applique pas à la création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les locaux ne pouvant bénéficier de mises aux normes pour des raisons techniques dûment justifiées peuvent être exempté de cette règle.

ARTICLE UP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les constructions de bâtiments communaux strictement liées et nécessaires à l'exploitation du port et de son fonctionnement (petits commerces, capitainerie...)
- les extensions, les réaménagements et les créations de bâtiments liés au laboratoire Arago
- La construction des ouvrages nécessaires à l'optimisation et au bon fonctionnement du port et des activités nautiques tels que les cales, terres pleins, appontements, sanitaires
- Les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau
- Les concessions d'occupation du Domaine Public Maritime, dans le cadre du service public, afin de mettre à disposition du public :
 - des services de location de matériel, sous condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel proche ;
 - des activités de loisirs en bord de mer, incompatibles avec l'environnement résidentiel proche.
- les remblais et endiguements relatifs à la consolidation des ouvrages existants reconnus d'intérêt général ou d'utilité publique permettant de lutter les risques de submersions marine et participant à la réduction de la vulnérabilité des espaces côtiers.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc.

En outre, le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux » en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme:

- les logements créés dans une construction comprenant des locaux commerciaux, devront disposer d'un accès indépendant de ces derniers,
- toute reconstruction après démolition d'un bâtiment comprenant une fonction commerciale en rez-de-chaussée, devra conserver cette fonction *a minima* en rez-de-chaussée,
- les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation l'entretien et l'extension du port de plaisance.

L'ensemble de ces occupations et utilisations du sol sont autorisations aux conditions suivantes :

- intégration paysagère des aménagements, notamment portuaires ;
- Non perturbation des dynamiques sédimentaires littorales ;
- S'assurer de la bonne qualité environnementale des services portuaires et limitation des impacts sur les fonds marins et notamment sur les habitats remarquables
- S'assurer du bon écoulement de la Baillaury dans la mer

ARTICLE UP3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être positionnés et aménagés de préférence en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte, lorsque les conditions techniques le permettent.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments 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.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur de 3 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3, 60 m)
- Rayon intérieur minimum de 11 m
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m
- Hauteur libre de 3,50 m
- Pente inférieure à 15 %

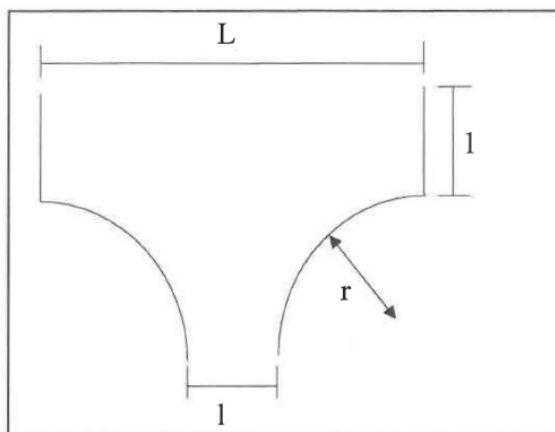
Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes:

- Longueur minimale de 10 m
- Largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m
- Pente maximum est ramenée à 10 %
- Résistance au poinçonnement de 100 kilo-Newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

- Soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre
- Soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :

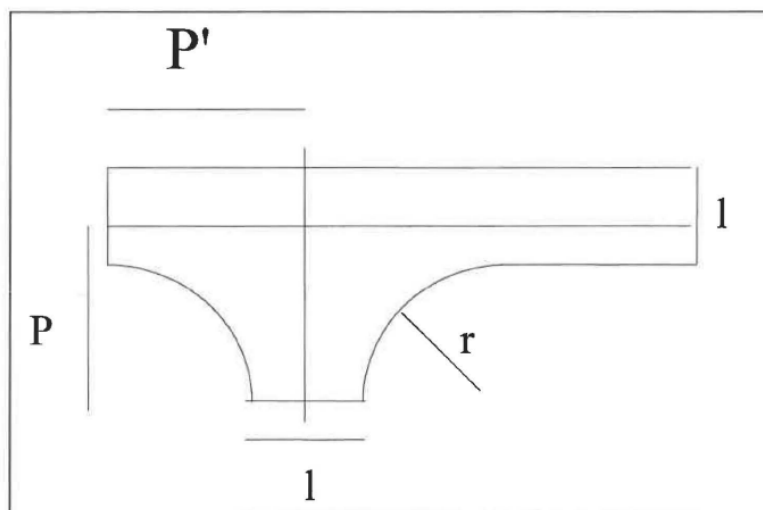
$L = 17$ mètres - $l = 5$ mètres - $r = 8$ mètres



- Soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes:



$l = 5$ mètres - $P = 10$ mètres - $P' = 8,50$ mètres - $r = 8$ mètres

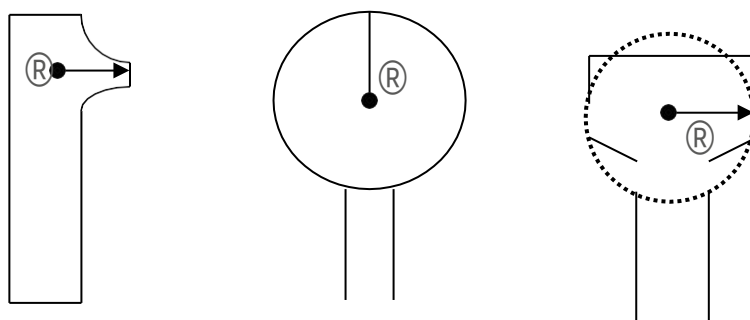


Voirie

Lorsque les conditions techniques le permettent, pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment aux abords des carrefours. Aux intersections, les aménagements de voie doivent notamment assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R =rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.



ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

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

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits en aval des projets.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.



Local déchets

Un local déchet pourra être exigé pour tout projet comportant des activités et équipements collectifs.

ARTICLE UP5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions devront être implantées en fonction des caractéristiques techniques liées à l'occupation envisagée.

ARTICLE UP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées en fonction des caractéristiques techniques liées à l'occupation envisagée.

ARTICLE UP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UP9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les parcelles, couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation, la hauteur des constructions comprend la hauteur de submersion de référence fixée dans le règlement du PPRI.

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8,5 m.

La hauteur des constructions doit en outre respecter les hauteurs des constructions voisines (constructions existantes des parcelles adjacentes). En cas de constructions existantes des parcelles adjacentes ayant des hauteurs non identiques, la hauteur des nouvelles constructions peut être égale à la moyenne des hauteurs des constructions existantes des parcelles adjacentes. En tout état de cause cette hauteur ne peut excéder les hauteurs absolues fixées ci-dessus.

ARTICLE UP11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas 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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, l'ensemble des projets (y compris les bâtiments et équipements publics) peuvent :

- présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes environnantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- Présenter une solution plus contemporaine devant être justifier d'une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Pour les équipements publics, la totalité du bâtiment peut être composée d'une toiture terrasse.

La publicité en abords de Monuments historiques est interdite en application du 1° du I de l'article L581-8 du code de l'Environnement résultant dans sa rédaction de l'article 100 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP).

Panneaux solaires et photovoltaïques

La mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les panneaux photovoltaïques seront :

- De teinte rouge-orangée, similaire aux tuiles canal existantes en toiture, afin de limiter l'impact de l'installation dans le paysage et conserver ainsi la vision de la nappe de toitures en tuiles ;
- Disposés en format paysage centrés horizontalement en partant de l'égout de toit, afin d'assurer une moindre perceptibilité dans le paysage.

ARTICLE UP12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE UP13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces non construits

L'imperméabilisation du sol doit être strictement limitée aux aménagements et constructions autorisés dans l'article UN2.

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.



Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

ARTICLE UP14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UP15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UP16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



ZONE UN

Dispositions applicables à la zone UN

Caractère de la zone

La zone UN correspond aux zones de respirations à vocation naturelle incluse dans le tissu urbain.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions règlementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.



ARTICLE UN1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite. En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit à l'exclusion de celles mentionnées à l'article UN 2.

ARTICLE UN2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics
- Les constructions, agrandissements et aménagements, les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics.

ARTICLE UN3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Toutefois, les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments 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.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur de 3 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3,60 m)
- Rayon intérieur minimum de 11 m
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m
- Hauteur libre de 3,50 m
- Pente inférieure à 15 %

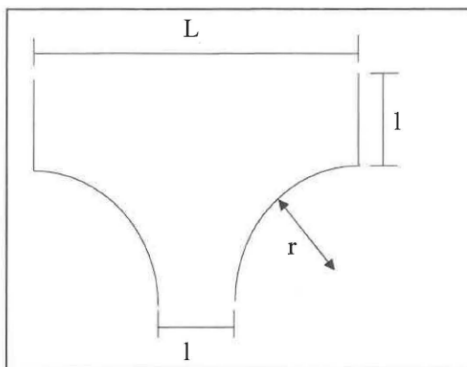
Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes:

- Longueur minimale de 10 m
- Largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m
- Pente maximum est ramenée à 10 %
- Résistance au poinçonnement de 100 kilo-Newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

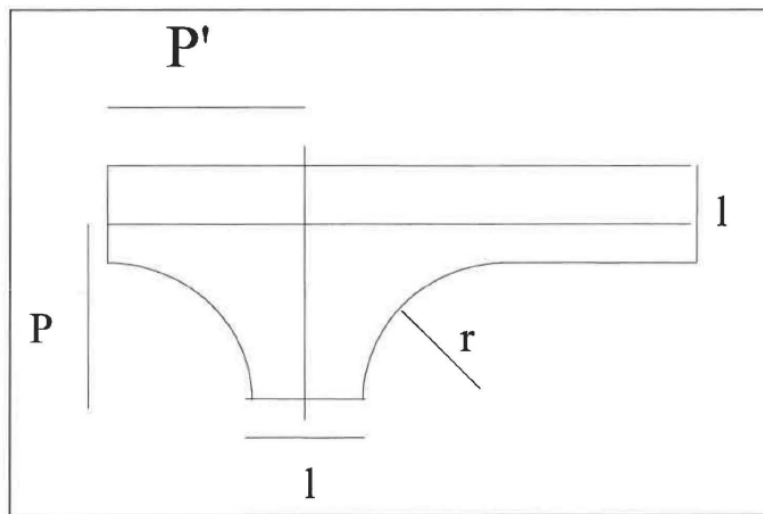
- Soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre
- Soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :

$L = 17$ mètres - $l = 5$ mètres - $r = 8$ mètres



- Soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes:

$l = 5$ mètres - $P = 10$ mètres - $P' = 8,50$ mètres - $r = 8$ mètres



ARTICLE UN 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, le 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 R 1321-1 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 L.1321-7).

Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forage- puits) doit s'avérer exceptionnelle.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés, conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

ARTICLE UN5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UN6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions devront être implantées en fonction des caractéristiques techniques liées à l'occupation envisagée.

Lorsque les constructions sont situées le long des RD 914, les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement de ces routes.

ARTICLE UN7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m. ($L = H/2$).

Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être édifiés sur des fonds voisins.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

ARTICLE UN8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UN9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 30 % de la surface de la parcelle.



ARTICLE UN10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les parcelles, couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation, la hauteur des constructions comprend la hauteur de submersion de référence fixée dans le règlement du PPRI.

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 8,5 m hors-tout.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans le cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UN11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Les matériaux utilisés devront être pérennes et ceux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Pour les équipements publics, la totalité du bâtiment peut être composée d'une toiture terrasse.

La publicité en abords de Monuments historiques est interdite en application du 1° du I de l'article L581-8 du code de l'Environnement résultant dans sa rédaction de l'article 100 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP).

Panneaux solaires et photovoltaïques

La mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les panneaux photovoltaïques seront :

- De teinte rouge-orangée, similaire aux tuiles canal existantes en toiture, afin de limiter l'impact de l'installation dans le paysage et conserver ainsi la vision de la nappe de toitures en tuiles ;
- Disposés en format paysage centrés horizontalement en partant de l'égout de toit, afin d'assurer une moindre perceptibilité dans le paysage.

ARTICLE UN12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement automobile :

Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Il est exigé à minima :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, activités artisanales et d'hébergement touristique, et les bâtiments publics, 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements recevant du public du type camping, au moins une place de stationnement par emplacement.
- Au moins une place de stationnement pour deux emplois.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,
- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

ARTICLE UN13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces non construits

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m² de ces surfaces.

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Tout arbre de haute-tige supprimé devra être remplacé par deux arbres haute-tige. Les demandes de permis de construire doivent comporter un plan topographique établi par un géomètre localisant précisément les arbres existants avant travaux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

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

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être joints aux demandes de permis de construire.



ARTICLE UN14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UN15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

ARTICLE UN16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont des zones non équipées ou insuffisamment équipées où l'urbanisation est prévue à court ou moyen terme.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

On distingue à l'intérieur de la zone à urbaniser :

- **les zones d'urbanisation prévues à court terme : 1AU1**
- **les zones d'urbanisation prévues à moyen-long terme : 2AU1 et 2AU2.**



ZONE 1AU1

Dispositions applicables à la zone 1AU1

Caractère de la zone

La zone 1AU1 correspond aux zones d'urbanisation futures destinées à recevoir à court terme l'implantation de constructions à caractère résidentiel, dans le cadre d'opérations groupées (en une ou plusieurs phases), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

L'aménagement de ces zones doivent éviter d'aggraver la vulnérabilité des zones soumises aux risques, en orientant au maximum (dès que possible) le développement urbain en dehors des zones à risque et en présentant les zones préservées des zones d'expansion des crues (à fort aléa).

La zone comprend deux secteurs :

- 1AU1a, correspondant à l'extension au sud de Castel Bear
- 1AU1b, correspondant à l'extension sur le coteau au-dessus de la rue Joliot Curie.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- l'OAP n°1 « extension de la ZAC de la Réthorie » et OAP n°2 « Développement Secteur Sud ». L'aménagement de chaque secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant au PLU, doit les respecter dans une relation de compatibilité.
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.



ARTICLE 1AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériels),
- Les lotissements industriels
- Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 1AU1 2.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières.
- Le défrichement dans les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- Les équipements commerciaux et artisanaux dépassant par leur taille, leur nature, leurs nuisances, les besoins d'une zone à caractère résidentiel.
- les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- les éoliennes

ARTICLE 1AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel: Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises doivent être réalisés.

Chaque secteur doit s'inscrire dans la réalisation d'une à plusieurs opération(s) d'ensemble, sur une assiette foncière d'au moins 1 hectare, réalisée en une ou plusieurs tranches. Toutefois, les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU n'y seront pas soumises.

L'ensemble des règles du présent règlement de la zone 1AU1 est applicable aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire d'un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette est divisé.

Dans l'ensemble de la zone 1AU1, sont admises, sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

- les constructions à usage de professions libérales, les commerces, les services, les bureaux, sous réserve que ces activités n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur.
- les aménagements constructions et installations nécessaires à des équipements et services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE 1AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ainsi, tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être positionnés et aménagés de préférence en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte, lorsque les conditions techniques le permettent.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, leur positionnement doit être adapté à l'organisation du stationnement public : l'ouverture de portail d'accès ou de garage desservi par une voie publique doit s'effectuer à l'intérieur de la parcelle et doit être positionné de façon à ne pas réduire le stationnement public de plus d'une place.

Les aménagements de voirie et des accès doivent permettre de faciliter la circulation et l'approche des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments 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.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur de 3 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3, 60 m)
- Rayon intérieur minimum de 11 m
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m

- Hauteur libre de 3,50 m
- Pente inférieure à 15 %

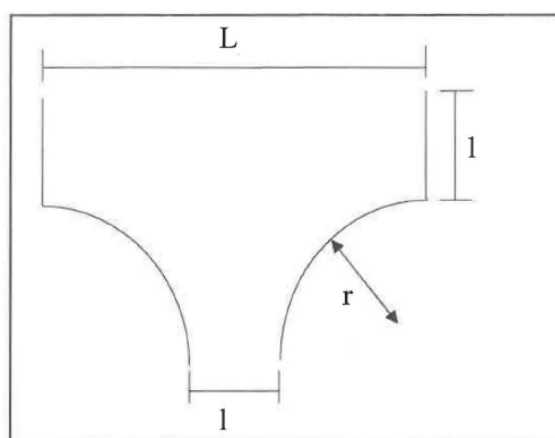
Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes:

- Longueur minimale de 10 m
- Largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m
- Pente maximum est ramenée à 10 %
- Résistance au poinçonnement de 100 kilo-Newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

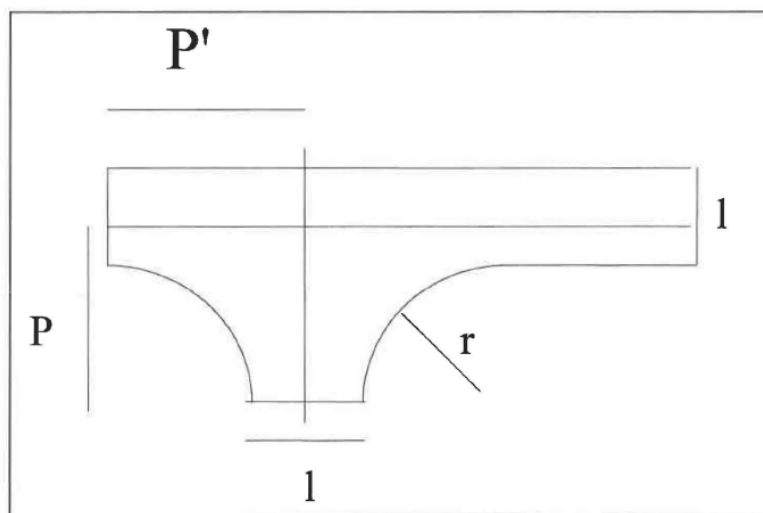
- Soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre
- Soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :

$$L = 17 \text{ mètres} - l = 5 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$$



- Soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes:

$$l = 5 \text{ mètres} - P = 10 \text{ mètres} - P' = 8,50 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$$

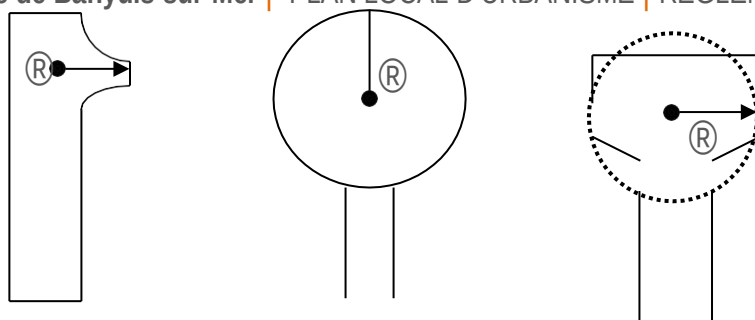


Voirie

Lorsque les conditions techniques le permettent, pour toute opération nouvelle, la voirie sera aménagée de façon à favoriser la mixité des circulations, en donnant la priorité aux piétons et aux cyclistes.

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent et respecter les écoulements des eaux sur les voiries adjacentes. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment aux abords des carrefours. Aux intersections, les aménagements de voie doivent notamment assurer des conditions de sécurité et visibilité suffisantes.

Lorsque les conditions techniques le permettent, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.



Exemple d'aménagement à prévoir dans les parties terminales d'impasse (R =rayon)

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

Toutes les constructions ou les installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur.

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

Eaux usées non domestiques et industrielles

L'autorisation du gestionnaire du réseau public d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable conformément à l'article L.1331-10 du Code de la santé publique (signature d'une convention spécifique de déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement).

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. On favorisera le plus possible le traitement naturel, notamment par rétention à la parcelle, par un réseau de fossés ou de noues, de zones engazonnées, des bassins paysagés, afin de limiter les débits enaval des projets.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Les réseaux établis dans les périmètres de lotissement ou d'opération groupée devront obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Local déchets

Un local déchet pourra être exigé pour tout projet comportant au moins quatre logements (lotissement habitat collectif ou permis groupé), ainsi que pour les activités et équipements collectifs.

ARTICLE 1AU1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

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

Toutefois, d'autres implantations en retrait de l'alignement ou de la marge de recul peuvent être autorisée ou imposée dans l'un des cas suivants :



- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- lorsque les constructions sont situées le long des RD 914 et 86 : dans ce cas, les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum de l'alignement de ces routes ;
- lorsque le retrait permet d'assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- lorsque le retrait est partiel et qu'il ne s'applique qu'au rez-de-chaussée de la construction,
- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ayant au moins 50 m de front de vue.
- lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (dans ce cas, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une seule de ces voies),
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, les distances d'implantation des constructions existantes par rapport aux voies et emprises publiques édictées peuvent être minorées de 0,20 mètres afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation).
- Des constructions annexes non destinées à de l'habitat peuvent être édifiées sur les limites séparatives non adjacentes aux voies, à condition de ne pas dépasser 2,50 m de hauteur et de ne pas excéder 18 m² de surface de plancher.

Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des emprises publiques.

ARTICLE 1AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans l'un des cas suivants :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, même lorsque cette opération induit une démolition-reconstruction de bâtiments existants ;
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- afin de s'aligner avec une construction existante ;
- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle contiguë ;
- dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions existantes, les distances minimales d'implantation des constructions existantes par rapport aux limites séparatives édictées dans chaque zone pourront être minorées de 0,20 mètres. afin de permettre la mise en œuvre d'isolations extérieures (les constructions ou parties de constructions enterrées sous le terrain naturel ne sont pas soumises à cette réglementation) ;
- Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives adjacentes aux voies, à condition de ne pas dépasser 3m de hauteur hors tout, de ne pas excéder 18m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et de ne pas servir d'habitation.

Les piscines doivent s'implanter à 2 m minimum des limites séparatives.

ARTICLE 1AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Dans les parcelles couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation, la hauteur des constructions comprend la hauteur de submersion de référence fixée dans le règlement du PPRI.

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) est différenciée selon les secteurs, en fonction de la topographie. Ainsi, elle est portée à :

- 8,5 m dans le secteur 1AU1 et 1AU1b
- 15 m dans le secteur 1AU1a

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

La hauteur de toute construction sous le terrain naturel ne peut excéder 2,50 m.

L'application de ces règles ne concerne pas les ouvrages techniques et superstructures de faible importance suivants: antennes, cheminées, lanterneaux et garde-corps non maçonnés.

Servitude Non Altius Tollendi :

Afin de préserver les vues des piétons en direction de la mer, les façades des constructions situées à l'aval de la rue du Docteur Chaton ne doivent en aucun cas dépasser de 1 m le niveau de cette rue. Par contre sur leurs façades aval, ces constructions pourront excéder en hauteur, les hauteurs mentionnées ci-dessus.

ARTICLE 1AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.



Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, l'ensemble des projets (y compris les bâtiments et équipements publics) peuvent :

- ou bien utiliser les **solutions de base** énumérées ci-dessous
- ou bien proposer des **solutions originales** d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

Solutions de base

Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Terrassements

Les terrassements en dehors des emprises des constructions doivent être limités et ne pas excéder 1,50 m de hauteur (déblais ou remblais) par rapport au terrain naturel. Les demandes de permis de construire doivent comporter un plan topographique établi par un géomètre. Dans le cas où le terrain présente une pente générale supérieure à 15%, des adaptations sont tolérées et la hauteur ne doit pas excéder toutefois 2,50 m en dehors des secteurs concernés par la servitude de non Altrus Tollendi.

Façades

Les enduits de façade doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle (telle que l'utilise le Service des Bâtiments de France), soit teintée dans la masse avec des couleurs prises dans la gamme de teintes déposées en Mairie.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites. Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis, mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction. Les abris-jardin et les barbecues sont intégrés aux constructions principales.

Dans le secteur 1AU, des parements en matériaux naturels (bois, métal....) peuvent être autorisés.

Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge traditionnel et leurs pentes sont de 27 à 33%. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à la règle 1AU 10.

Panneaux solaires et photovoltaïques

La mise en place des panneaux solaires ou photovoltaïques devra être précisée sur le plan de masse, les façades et les coupes de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les panneaux photovoltaïques seront :

- De teinte rouge-orangée, similaire aux tuiles canal existantes en toiture, afin de limiter l'impact de l'installation dans le paysage et conserver ainsi la vision de la nappe de toitures en tuiles ;

- Disposés en format paysage centrés horizontalement en partant de l'égout de toit, afin d'assurer une moindre perceptibilité dans le paysage.

Terrasses

Les terrasses accessibles sont autorisées, si elles le sont directement depuis une pièce principale d'un minimum de 12m² dans la limite de 40 % de la surface totale des toitures mesurée en projection sur un plan horizontal. Toutefois, dans le secteur 1AUa, des dalles bois ou gravillonnées pourront être tolérées.

Dans le secteur 1AUa, les toitures inaccessibles sont autorisées sur l'ensemble de l'opération.

Toutes les dispositions seront prises pour assurer l'étanchéité de la terrasse : revêtement étanche, inclinaison, système de conduite, gouttières avec tuyaux de descente...

Souches de cheminées

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents (schistes), ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades". Elles peuvent être peintes au sulfate de fer pour remplacer le schiste. Les demandes de permis de construire doivent préciser les dispositions retenues.

La hauteur des clôtures est fixée à un maximum de :

- o 1,80m sur limites séparatives
- o 1,30m sur voie. Cette hauteur peut toutefois être limitée aux intersections en considération de problèmes de sécurité et/ou de circulation

Dans tous les cas, les murets ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 0,80m.

Dans les zones inondables concernées par le PPRI, la partie pleine ne devra pas excéder 0,25 m de haut.

Énergie solaire

En cas d'utilisation d'énergie solaire soit en façade, soit en toitures, des adaptations aux alinéas précédents sont admises pour permettre un bon fonctionnement.

Les éléments récepteurs et colporteurs de l'énergie solaire devront être intégrés dans la conception architecturale de l'ensemble de la construction.

Enseignes et publicités

La publicité en abords de Monuments historiques est interdite en application du 1° du I de l'article L581-8 du code de l'Environnement résultant dans sa rédaction de l'article 100 de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP).



Tout projet présentant une solution "originale" d'architecture contemporaine devra faire l'objet d'une présentation préalable et être justifié par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

ARTICLE 1AU1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Normes imposées en matière de stationnement automobile

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

Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation: deux places de stationnement ou de garage par logement. Dans le cas où les constructions à usage d'habitation sont situées à l'intérieur de lotissements, ce stationnement doit être assuré sur chaque lot.
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations: une aire de stationnement-visiteur par 5 logements. Ces aires doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés en dehors des voies de desserte.
- Pour les constructions à usage de bureau ou de service : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage pour 1 chambre d'hôtel.
- Pour les entreprises artisanales ou commerciales: les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- Pour la parahôtellerie: une place de stationnement pour 3 logements (studios) et une place et demi (1,5) de stationnement pour 3 logements autres que studios.
- Pour les restaurants, pour les commerces de plats à emporter ou à consommer sur place, pour les commerces alimentaires, pour les boucheries, pour les charcuteries et pour les épiceries : 3 places de stationnement pour 10 m² de surface de plancher. Cette norme est applicable pour les commerces à créer et pour le changement de destination des commerces existants.

Normes imposées en matière de stationnement deux roues

Il doit être aménagé des locaux pour le stationnement des cycles et motocycles dans les conditions suivantes :

- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation à raison d'une place vélo et une place motocycle pour dix places de voitures créées sur la parcelle,
- pour les constructions nouvelles et reconstructions à usage de locaux d'activités, commerces, bureaux, services et équipements publics à raison d'une place vélo et une place motocycle pour 5 places de voitures créées sur la parcelle.

Les locaux pour le stationnement des cycles doivent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions ou en extérieur et facilement accessibles depuis la voie publique à raison :

- 1.5 m² par vélo.
- 2 m² pour un deux roues motorisés

NOTA : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces non construits

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Un pourcentage minimal d'espace non imperméabilisé de 20% de la surface totale de la parcelle, de l'îlot ou de l'unité foncière est imposé.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 50 m² de ces surfaces.

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

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Tout arbre de haute-tige supprimé devra être remplacé par deux arbres haute-tige. Les demandes de permis de construire doivent comporter un plan topographique établi par un géomètre localisant précisément les arbres existants avant travaux. Les arbres existants, accompagnant la voie reliant la RD914 à l'immeuble Castell Bear (voie en direction de l'avenue E. Chaton) doivent être conservés. L'espace accueillant ces arbres est inconstructible.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

Le plan et la nomenclature des plantations doivent être joints aux demandes de permis de construire.

ARTICLE 1AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU1 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2 000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

ARTICLE 1AU1 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.



ZONE 2AU1

Dispositions applicables à la zone **2AU1**

Caractère de la zone

La zone 2AU1 correspond à la zone mixte destinée à de l'habitat pouvant accueillir de l'activité économique et des équipements dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à moyen/long terme et dans lesquelles l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. La réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, comme énoncé au sein du PADD, sera conditionnée au financement par les futurs aménageurs.

L'aménagement futur de ces zones doivent éviter d'aggraver la vulnérabilité des zones soumises aux risques, en orientant au maximum (dès que possible) le développement urbain en dehors des zones à risque et en présentant les zones préservées des zones d'expansion des crues (à fort aléa).

La zone 2AU1 comprend deux indices :

- Un zonage 2AU1a situé dans la partie Est du Serrat del Pou, seulement destiné à de l'habitat
- Un zonage 2AU1b correspondant au secteur de Serrat de Couma, dont les occupations pourront être mixte (notamment habitat, activité et équipement...)

Actuellement inconstructibles, cette zone ne pourra être autorisée :

- qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU qui réglera la zone
- qu'à la mesure où les aménagements prévus font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Informations sur la zone

La transformation de ces zones bloquées en zones d'urbanisation immédiates ne peut se faire que par le biais d'une modification du PLU.

Dans cette attente, toute installation ou occupation du sol est interdite.

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- l'OAP n°2 « développement du secteur Sud ». L'aménagement de chaque secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, figurant au PLU, doit les respecter dans une relation de compatibilité.
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.



ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec les activités économiques souhaitées notamment :

- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériels),
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- l'entreposage à l'air libre de matériaux sans autorisation préalable,
- les dépôts de véhicules
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2,
- les constructions à usage industriel,
- les campings et le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés prévus à cet effet,
- Les carrières
- le défrichement dans les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer.
- les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées
- les éoliennes
- Les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme.

Egalement, au sein de la zone 2AUa :

- Les commerces et activités de services

ARTICLE 2AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site,
- l'extension des bâtiments existants, sous condition qu'elle ne dépasse pas 10% de la surface de plancher initiale de la construction sans pouvoir dépasser 50 m², qu'elle respecte l'aspect général des constructions préexistantes et qu'elle soit réalisée en une seule opération à compter de la date d'approbation du PLU.
- les ouvrages, installations et équipements nécessaires aux services publics.

ARTICLE 2AU1 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Toutefois, les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments 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.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur de 3 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3, 60 m)
- Rayon intérieur minimum de 11 m
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m

- Hauteur libre de 3,50 m
- Pente inférieure à 15 %

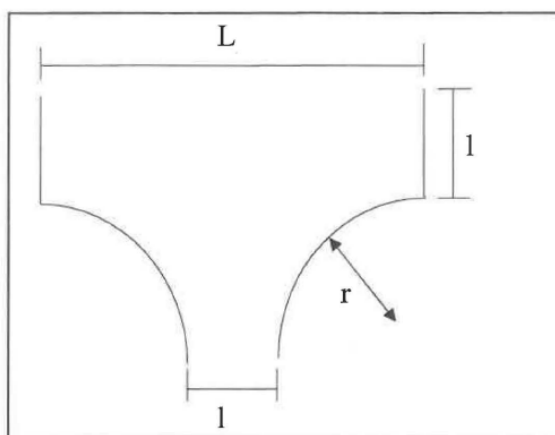
Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes:

- Longueur minimale de 10 m
- Largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m
- Pente maximum est ramenée à 10 %
- Résistance au poinçonnement de 100 kilo-Newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

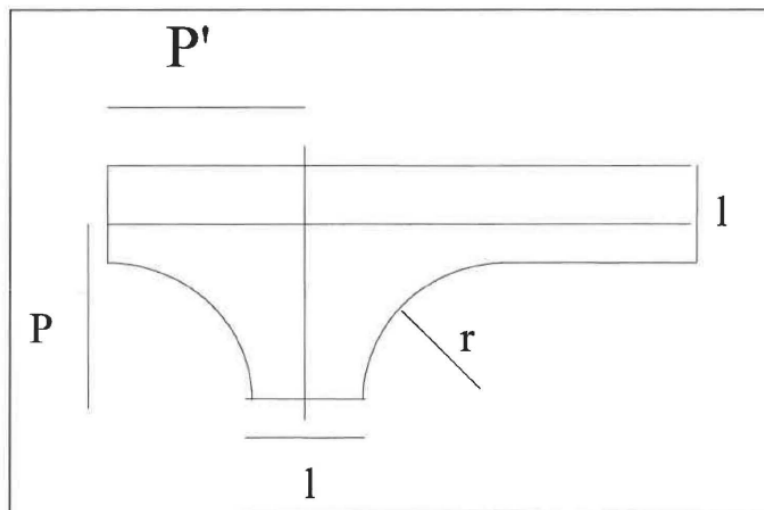
- Soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre
- Soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :

$$L = 17 \text{ mètres} - l = 5 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$$



- Soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes:

$$l = 5 \text{ mètres} - P = 10 \text{ mètres} - P' = 8,50 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$$



ARTICLE 2AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.



ARTICLE 2AU1 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

ARTICLE 2AU1 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU1 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU1 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU1 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE 2AU2



Dispositions applicables à la zone **2AU2**

Caractère de la zone

La zone 2AU2 correspond à la zone d'extension de la zone d'activité dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue à moyen/long terme et dans lesquelles l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. La réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, comme énoncé au sein du PADD, sera conditionnée au financement par les futurs aménageurs.

Il s'agit d'une zone à vocation d'artisanat, d'industrie, de services et d'équipements.

L'aménagement futur de ces zones doivent éviter d'aggraver la vulnérabilité des zones soumises aux risques, en orientant au maximum (dès que possible) le développement urbain en dehors des zones à risque et en présentant les zones préservées des zones d'expansion des crues (à fort aléa).

Actuellement inconstructible, cette zone ne pourra être autorisée :

- qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU qui réglera la zone
- qu'à la mesure où les aménagements prévus font l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Informations sur la zone

La transformation de ces zones bloquées en zones d'urbanisation immédiates ne peut se faire que par le biais d'une modification du PLU.

Dans cette attente, toute installation ou occupation du sol est interdite.

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.



ARTICLE 2AU2 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les établissements d'enseignement de santé, sociaux, administratifs.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre et décharges de toute nature (dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, matériaux de démolition, déchets, pneus usagés, vieux chiffons, etc ...).
- les dépôts de véhicules
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non précisées dans l'article 2,
- Les constructions et extensions à usage d'habitation
- Les campings
- Les parcs résidentiels de loisirs,

ARTICLE 2AU2 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou de répondre à un impératif technique lié à la nature de la construction autorisée ou à la topographie du site.
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et des réseaux divers
- Les installations classées soumises à déclaration, enregistrement et autorisation, sous réserve :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
 - o que leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes,
 - o que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels non maîtrisables et après épuration ou traitement adapté,
 - o que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE 2AU2 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

Toutefois, les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments 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.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur de 3 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3, 60 m)
- Rayon intérieur minimum de 11 m
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m
- Hauteur libre de 3,50 m

- Pente inférieure à 15 %

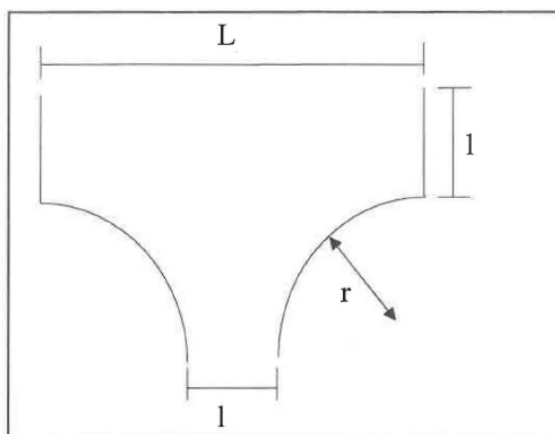
Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes:

- Longueur minimale de 10 m
- Largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m
- Pente maximum est ramenée à 10 %
- Résistance au poinçonnement de 100 kilo-Newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

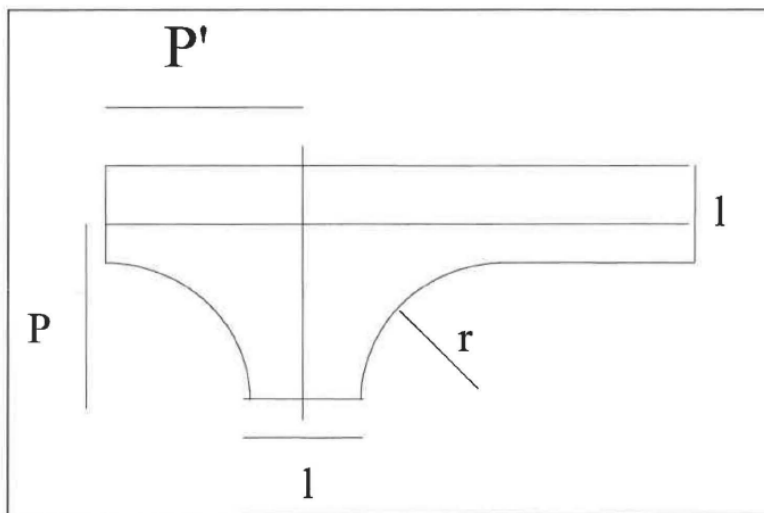
- Soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre
- Soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :

$$L = 17 \text{ mètres} - l = 5 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$$



- Soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes:

$$l = 5 \text{ mètres} - P = 10 \text{ mètres} - P' = 8,50 \text{ mètres} - r = 8 \text{ mètres}$$



ARTICLE 2AU2 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU2 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU2 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU2 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU2 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

ARTICLE 2AU2 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU2 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU2 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU2 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.



ARTICLE 2AU2 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU2 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU2 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU2 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

// DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES ET NATURELLES



ZONE A

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A correspond à la zone agricole du territoire Banyulencs qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée à l'activité agricole et pastorale.

La zone A se compose des sous-secteurs suivant :

- **Ab** qui correspond à une zone de protection des richesses naturelles (par l'entretien des terres agricoles via un débroussaillage naturel au travers d'une activité équestre)
- **Ac** qui correspond à un projet de cave centralisatrice constituant une installation classée pour l'environnement.

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- Deux coupures d'urbanisation au titre de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.



ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec le maintien d'une activité agricole traditionnelle, notamment :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les établissements industriels, commerciaux, à usage de bureaux et les dépôts
- Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.
- Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs, socioculturels et sportifs.
- Les campings, le stationnement de caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs, quelle qu'en soit la durée en dehors des terrains aménagés prévus à cet effet,
- Les installations touristiques, les hôtels, motels, villages de vacances.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le défrichement dans les espaces boisés classés.

En secteur Ac, les constructions et installations nécessaires à un usage viticole ne sont pas interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A, les constructions et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les aménagements légers, conformément à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, notamment ceux réversibles nécessaires à la réalisation d'une ou à des activités agricoles et pastorales.
- les travaux nécessaires à la gestion, à l'entretien et à l'exploitation des infrastructures routières et ferroviaires
- Les affouillements et exhaussements des sols sous condition d'être liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou nécessaires à l'exploitation agricole.

En complément de ces aménagements sont autorisés en zone Ab :

- Les enclos, installations légères, permettant le gardiennage, l'abri et la nourriture des animaux à la condition d'être démontables.

En outre, dans le secteur Ac :

- Conformément à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces proches du rivage, les constructions ou installations liées aux activités agricoles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées aux conditions cumulées :
 - qu'elles soient intégrées passagèrement au site,
 - que le projet ait une vocation communautaire, notamment dans le domaine viticole,
 - que le projet s'articule en accord avec les orientations de la charte paysagère du Cru Banyuls Collioure.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments 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.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur de 3 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3,60 m)
- Rayon intérieur minimum de 11 m
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m
- Hauteur libre de 3,50 m
- Pente inférieure à 15 %

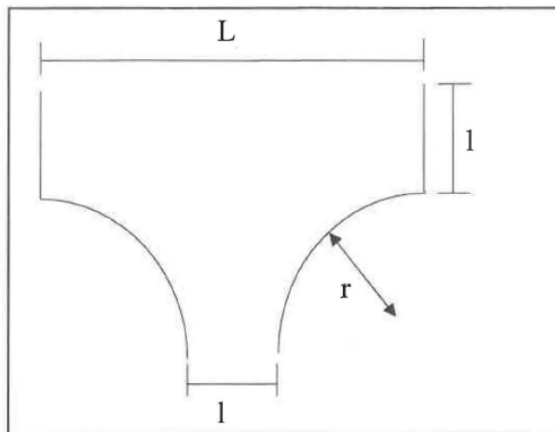
Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes:

- Longueur minimale de 10 m
- Largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m
- Pente maximum est ramenée à 10 %
- Résistance au poinçonnement de 100 kilo-Newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

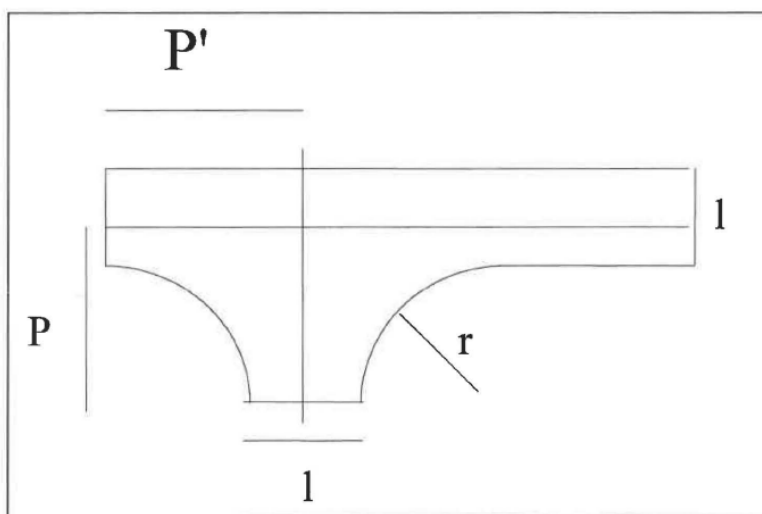
- Soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre
- Soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :

$L = 17$ mètres - $l = 5$ mètres - $r = 8$ mètres



- Soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes:

$l = 5$ mètres - $P = 10$ mètres - $P' = 8,50$ mètres - $r = 8$ mètres





ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, le 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 R 1321-1 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 L.1321-7).

Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forage- puits) doit s'avérer exceptionnelle.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement (ou en cas d'impossibilité technique de raccordement) un dispositif d'assainissement non collectif répondant aux règles techniques en vigueur peut être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU).

Les éléments techniques et le dimensionnement des installations d'assainissement non collectif doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter, aux caractéristiques de l'immeuble à desservir, telles que le nombre de pièces principales, aux caractéristiques de la parcelle où elles sont implantées, dont les caractéristiques du sol. En cas de mise en service d'un tel réseau, il ne doit pas être positionné à moins de 15 mètres d'un milieu aquatique et le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les rejets, même traités, dans un milieu hydraulique superficiel non permanent ou dans un collecteur pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Gestion des déchets agricoles

Les exploitations devront prévoir des aires de stockage des déchets agricoles en attente de traitement. Ces aires de stockage doivent permettre de distinguer les déchets dangereux des autres déchets.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour la route des crêtes où cette distance est portée à 35 mètres de l'axe.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans certains cas de terrains à forte pente ou pour une meilleure intégration dans le site des constructions. Le reculement est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m. ($L = H/2$).

Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être édifiés sur des fonds voisins.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Définition de la hauteur :**

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

Dans les parcelles, couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation, la hauteur des constructions comprend la hauteur de submersion de référence fixée dans le règlement du PPRI.

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 8,50 m.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, ou lors de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**Généralités**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.



Façades

Les façades seront de préférence en schiste.

Les enduits de façade doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle (telle que l'utilise le Service des Bâtiments de France), soit teintée dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés pris dans la gamme du nuancier déposé en Mairie. Le blanc est interdit, ainsi que les couleurs violentes ou criardes.

Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est à-dire ne pas être peints ou vernis, mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée. Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits. Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.

Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge traditionnel et leurs pentes sont de 27 à 33%. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne etc), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à la règle de hauteur inscrite à l'article A 10.

De plus, **en Ab**, les couvertures devront présenter un matériau de couleur s'intégrant au paysage.

Terrasses

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites. Pour les habitations, les terrasses accessibles sont autorisées, si elles le sont directement depuis une pièce principale d'un minimum de 12 m² et dans la limite de 1/3 de la surface totale des toitures mesurée en projection sur un plan horizontal. Toutes les dispositions seront prises pour assurer l'étanchéité de la terrasse : revêtement étanche, inclinaison, système de conduite, gouttières avec tuyaux de descente...

Souches de cheminées

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents (schistes), ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades". Elles peuvent être peintes au sulfate de fer pour remplacer le schiste.

Restauration des mas

Pour les travaux de restauration ou d'extension susceptibles d'être admis, l'adaptation au site et l'intégration au milieu et au terrain doivent être particulièrement soignés non seulement pour les volumes, mais pour les couleurs et les matériaux employés.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces non construits

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être de préférence en terre meuble ou, le cas échéant, en matériaux perméables, facilitant l'infiltration des eaux pluviales.

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé



ZONE N

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

La zone N recouvre les espaces naturels et les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de leur rôle dans la fonctionnalité écologique du territoire communal.

La zone N comprend en outre les sous-secteurs suivants :

- Nb : correspond aux espaces de nature intégrés au sein du tissu urbain, aménagés ou voués à être aménagés de manière accueillir des équipements publics en accord avec les impératifs de gestion du cours d'eau de la Baillaury.
- NL : correspond aux espaces remarquables définis au titre de la Loi littoral.
- NLdpm : correspond aux plages urbaines des Elmes et du centre situées dans la limite du domaine maritime

Informations sur la zone

La zone est en partie concernée par :

- le PPR de Banyuls-sur-Mer approuvé le 5 Décembre 2007. Ainsi, les constructions, installations, travaux, aménagements ... doivent se conformer aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Inondation. Ces informations figurent au plan de servitudes et dans une annexe spécifique du présent PLU dans laquelle figure le plan détaillé et le règlement associé.
- Deux coupures d'urbanisation au titre de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme
- Les "Dispositions Générales" figurant au titre I du présent règlement sont également applicables.



ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite. En conséquence, aucune autorisation ne peut être délivrée pour quelque opération que ce soit à l'exclusion de celles mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone NL, sont autorisés :

- les aménagements légers, conformément à l'article R121-5 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public, des espaces naturels remarquables et qu'il ne leur porte pas atteinte. Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, soit à enquête publique, soit à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations.

Ces aménagements légers ne seront autorisés, en application du deuxième alinéa de l'article R.121-6 du code de l'urbanisme, selon leur importance et leur incidence sur l'environnement, qu'après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement et doivent respecter le cahier des charges des concessions de plage de la commune.

- Les travaux ayant pour objet la conservation et la protection des espaces et milieux, après enquête publique suivant les modalités de la loi 12/07/10 et du décret du 29/12/11.
- Les installations nécessaires aux services publics et collectifs ainsi que les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à l'élargissement et au réaménagement de la RD914.

Sont autorisés en zone NLdpm :

- les occupations autorisées en NL,
- les concessions d'occupation du Domaine Public Maritime, dans le cadre du service public, afin de mettre à disposition du public :
 - des services de location de matériel de plage, sous condition de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement résidentiel proche ;
 - des activités de loisirs en bord de mer, à l'exception des activités motorisées, incompatibles avec l'environnement résidentiel proche.
- les remblais et endiguements relatifs à la consolidation des ouvrages existants reconnus d'intérêt général ou d'utilité publique permettant de lutter contre les risques de submersions marine et participant de manière générale à la réduction de la vulnérabilité des espaces côtiers.

Dans le secteur Nb, sont autorisées dans la mesure où les constructions et/ou travaux n'induisent pas de remblais et une augmentation de risque sur les propriétés voisines ainsi que sur celles situées à l'aval:

- les occupations autorisées NL
- l'aménagement d'espaces tels les parcs urbains, jardins, squares (dans lesquels le mobilier urbain sera scellé), et l'aménagement en parking de parcelles du centre-ville en rive gauche de la Baillaury, dans la mesure où ces aménagements ne nuisent ni à l'écoulement, ni au stockage des eaux, et que des moyens d'information du public et que les moyens d'évacuation rapide soient mis

en place,

- les constructions et ouvrages participant à la protection des lieux habités contre les risques naturels dans la mesure où une étude préalable validée par les Services de l'Etat gestionnaires de la servitude PPR,
- la création ou l'extension d'installations, ou la mise aux normes des ouvrages, nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général à l'exclusion des ERP, bâtiments à usage exclusif de bureaux, ou hangars de stockage de véhicules répondant aux critères définis dans le règlement du PPR,
- l'aménagement, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel,
- les constructions, agrandissements et aménagements, les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics ou d'intérêt général hormis dans le secteur de périmètre de protection rapprochée du Val Auger (voir Arrêté Préfectoral 454/89 du 28 mars 1989).

Dans les zones N, sont autorisées :

- Les occupations autorisées en Nb,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions, agrandissements et aménagements, les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être positionnés et aménagés en tenant compte de la topographie et morphologie des lieux, du type de trafic engendré par la construction, et des conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments 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.

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :

- Largeur de 3 m
- Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-Newton (dont 90 kilo-Newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3,60 m)
- Rayon intérieur minimum de 11 m
- Surlargeur $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m
- Hauteur libre de 3,50 m
- Pente inférieure à 15 %

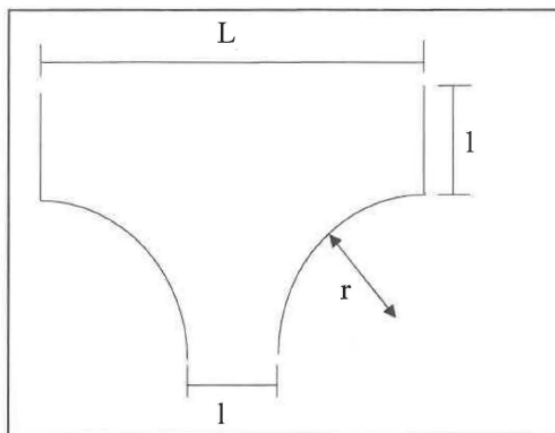
Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractéristiques suivantes:

- Longueur minimale de 10 m
- Largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m
- Pente maximum est ramenée à 10 %
- Résistance au poinçonnement de 100 kilo-Newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamètre

Les voies en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant le retournement des engins de secours et de lutte contre l'incendie :

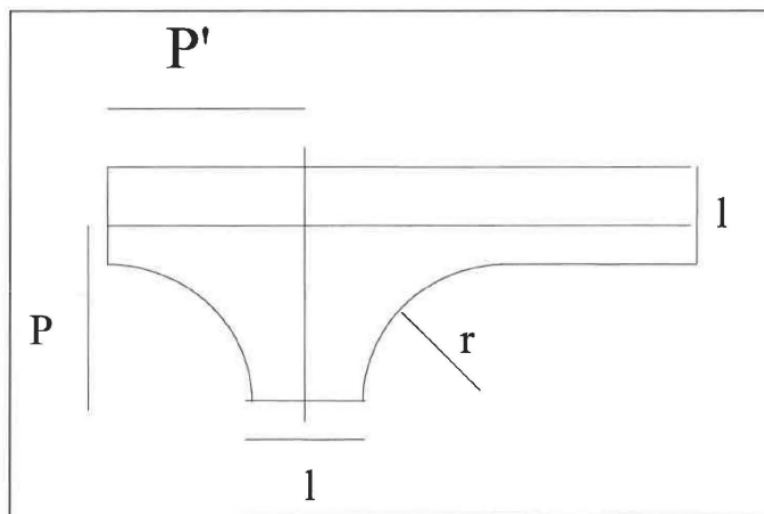
- Soit une plate-forme de 18 mètres de diamètre
- Soit une aire en forme de T présentant les dimensions suivantes :

$L = 17$ mètres - $l = 5$ mètres - $r = 8$ mètres



- Soit une aire en forme de Y présentant les dimensions suivantes:

$l = 5$ mètres - $P = 10$ mètres - $P' = 8,50$ mètres - $r = 8$ mètres





ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction doit être alimentée en eau potable, le 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 R 1321-1 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 L.1321-7).

Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forage- puits) doit s'avérer exceptionnelle.

Assainissement

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement (ou en cas d'impossibilité technique de raccordement) un dispositif d'assainissement non collectif répondant aux règles techniques en vigueur peut être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU). Les éléments techniques et le dimensionnement des installations d'assainissement non collectif doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter, aux caractéristiques de l'immeuble à desservir, telles que le nombre de pièces principales, aux caractéristiques de la parcelle où elles sont implantées, dont les caractéristiques du sol. En cas de mise en service d'un tel réseau, il ne doit pas être positionné à moins de 15 mètres d'un milieu aquatique et le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Les rejets, même traités, dans un milieu hydraulique superficiel non permanent ou dans un collecteur pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont de la responsabilité du propriétaire de la parcelle. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre le libre écoulement des eaux pluviales et ne pas faire obstacle au réseau hydrographique existant, sans porter préjudice aux parcelles voisines.

Toute augmentation du ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants), doit être compensée par la mise en œuvre de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou autres techniques alternatives.

Afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et flore dans le bon respect du fonctionnement des écosystèmes, chaque propriétaire riverain est tenu d'entretenir les cours d'eau traversant sa parcelle.

Électricité - Téléphone – Télédistribution

Toute construction nécessitant une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public.

Gestion des déchets agricoles

Les exploitations devront prévoir des aires de stockage des déchets agricoles en attente de traitement. Ces aires de stockage doivent permettre de distinguer les déchets dangereux des autres déchets.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf pour la RD 914 et la route des crêtes où cette distance est portée à 35 mètres de l'axe.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans certains cas de terrains à forte pente ou pour une meilleure intégration dans le site des constructions. Le reculement est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet; notamment pour tenir compte des nécessités techniques liées aux activités et des conditions de l'intégration architecturale et paysagère des constructions.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m. ($L = H/2$).

Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être édifiés sur des fonds voisins.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.



ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

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

Dans les parcelles, couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation, la hauteur des constructions comprend la hauteur de submersion de référence fixée dans le règlement du PPRI.

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions, exception faite des ouvrages techniques publics et des équipements publics, ne peut excéder hors tout 8,50 m.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté ou lors de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, l'adaptation ou la restauration d'édifices ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, l'ensemble des projets peuvent:

- présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes environnantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Dans ce cas, les éléments définis ci-dessous s'imposent.
- Présenter une solution plus contemporaine devant être justifier d'une analyse approfondie du site et du contexte du projet. Dans ce cas, les éléments définis ci-dessous sont donnés à titre indicatifs.

Façades

Les façades seront de préférence en schiste.

Les enduits de façade doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle (telle que l'utilise le Service des Bâtiments de France), soit teintée dans la masse avec des ocres ou des blancs cassé pris dans la gamme du nuancier déposé en Mairie. Le blanc est interdit, ainsi que les couleurs violentes ou criardes.

Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis, mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.

Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge traditionnel et leurs pentes sont de 27 à 33%. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée.

Terrasses

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites sauf dans le cadre d'une solution originale d'architecture contemporaine justifiée par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les habitations, les terrasses accessibles sont autorisées, si elles le sont directement depuis une pièce principale d'un minimum de 12m² et dans la limite de 1/3 de la surface totale des toitures mesurée en projection sur un plan horizontal. Toutes les dispositions seront prises pour assurer l'étanchéité de la terrasse : revêtement étanche, inclinaison, système de conduite, gouttières avec tuyaux de descente...

Souches de cheminées

Les souches de cheminées doivent être traitées simplement. Les tuyaux métalliques ou en fibrociment apparents sont interdits.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents (schistes) ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades". Elles peuvent être peintes au sulfate de fer pour remplacer le schiste.

Restauration des mas

Pour les travaux de restauration ou d'extension susceptibles d'être admis, l'adaptation au site et l'intégration au milieu et au terrain doivent être particulièrement soignés non seulement pour les volumes, mais pour les couleurs et les matériaux employés.



ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces non construits

L'imperméabilisation du sol doit être strictement limitée aux aménagements et constructions autorisés dans l'article N2.

Les plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans le cas où elles ont été supprimées pour l'aménagement des lieux.

Les espèces adaptées à l'environnement local doivent être privilégiées.

Les haies d'arbustes/d'arbres mono-spécifiques sont interdites (au minimum 3 essences différentes).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

// LEXIQUE



Aménagement légers :

Les aménagements légers ciblés par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme sont les suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) 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 cinquante mètres carrés ;

b) 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 ;

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Ces aménagements légers sont autorisés, après enquête publique (dans les cas prévus par les articles L. 123-2 code de l'environnement). Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Arbre de haute tige :

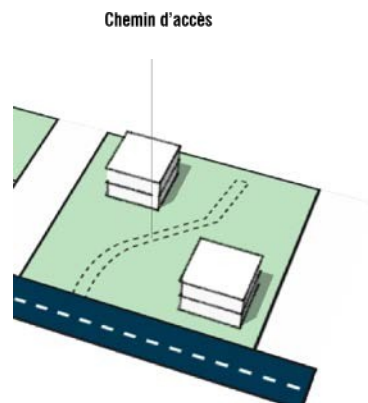
Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V 12 051 - 054 et 055.

Bâtiment :

Ouvrage constitué d'un ensemble de matériaux ayant été édifié pour servir d'abri aux biens et/ou aux personnes.

Chemin d'accès :

Le chemin d'accès correspond à une infrastructure carrossable desservant, au-delà de l'accès, les constructions présentes sur l'unité foncière. Ce chemin peut constituer une servitude si elle dessert la parcelle d'un tiers.



Clôture :

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, etc...).

Construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière.

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

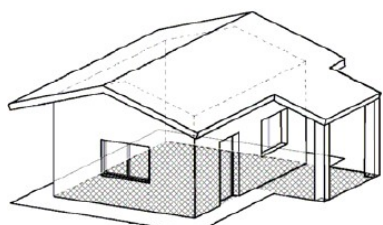
A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclues, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

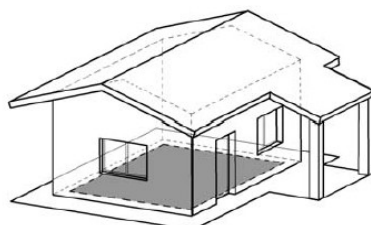
Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.



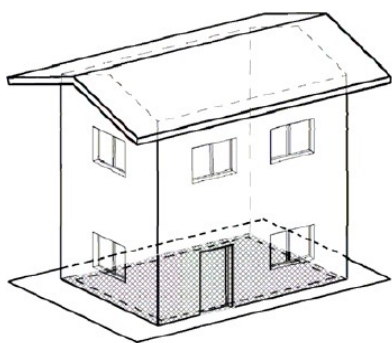
De même, les bassins de rétention ne sont pas considérés comme étant constitutifs d'emprise au sol au sens du présent PLU. Il en va de même pour les piscines qui, dès lors qu'elles ne s'élèvent pas à plus de 0,60 mètre au-dessus du sol naturel, ne sont pas prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol telle règlementée à l'article 9 de chaque zone. Par contre, les bassins de rétention et piscines devront être pris en compte conformément aux dispositions de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme pour déterminer à quel type d'autorisation d'urbanisme (cf. les articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme) le projet est soumis.



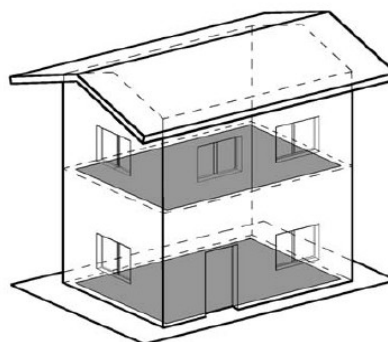
 : emprise au sol



 : surface de plancher



 : emprise au sol



 : surface de plancher

Différence entre emprise au sol et surface de plancher (d'après la Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme)

Ensemble de constructions :

Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.

Equipement d'intérêt collectif :

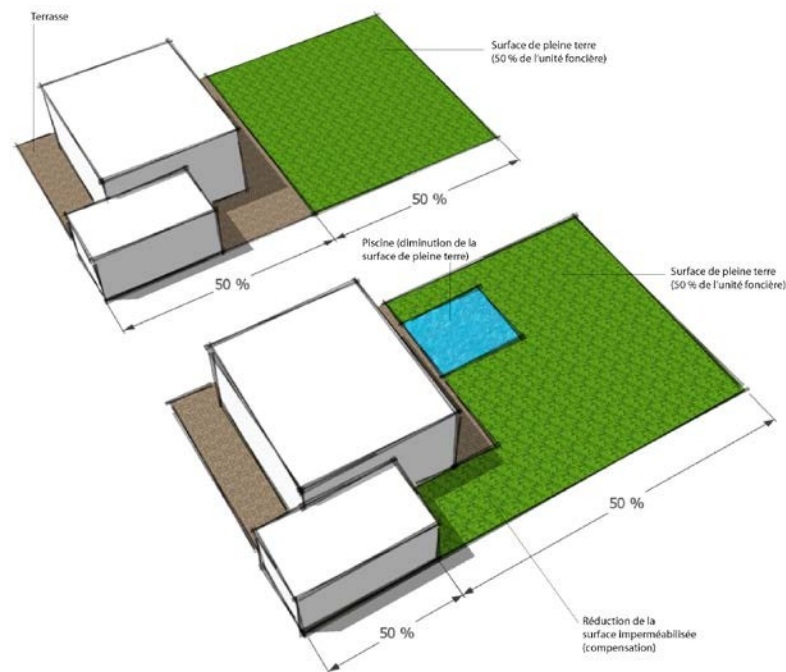
Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Espaces de pleine terre :

Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée et plantée et traitée en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires. Ces espaces sont présents afin d'améliorer le cadre de vie, optimiser la gestion des eaux pluviales, réduire les pics thermiques et favoriser le confort d'été.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Ces espaces présentent des dimensions, et une qualité de terre rapportée si nécessaire, permettant un développement complet des arbres et végétaux.



Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Extension limitée :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction plus restreinte que la simple extension. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. Elle doit entraîner une augmentation minimale de l'occupation du sol par rapport aux constructions déjà existantes sur l'unité foncière et ne doit pas entraîner la création d'une nouvelle habitation.



Groupes d'habitations :

Situation où un propriétaire entend prendre l'initiative de la construction de plusieurs maisons en un seul groupement pour les revendre par la suite. Le groupement d'habitation sera régi par un statut de pur droit privé dont les modifications peuvent intervenir sans respecter les procédures des articles L. 315-3 ou L. 315-4 relatifs aux lotissements. Le groupement d'habitations fait l'objet d'un permis de construire demandé par un seul propriétaire, unique maître de l'ouvrage, qui construira et qui vendra les logements avant achèvement, par vente à terme ou par VEFA.

Hauteur totale :

Les hauteurs plafonds indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

La **hauteur totale** correspond à la hauteur maximale de la construction, en tenant compte de la hauteur de la toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte : **on calcule donc la hauteur de faîtage**.

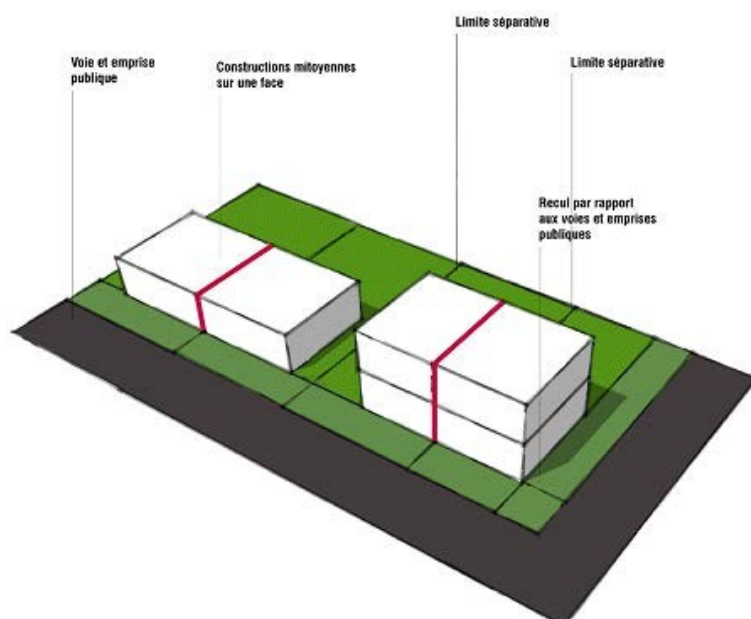
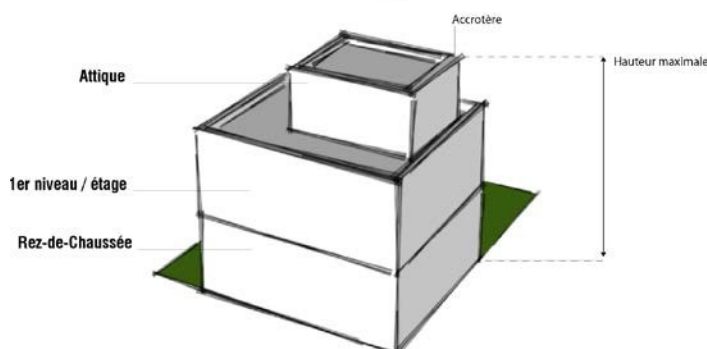
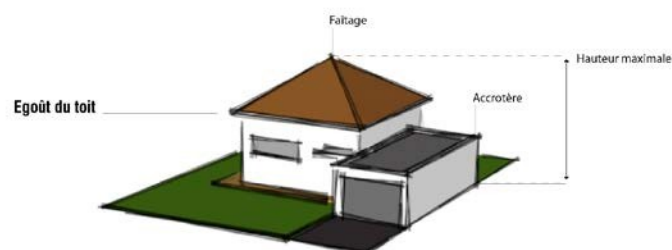
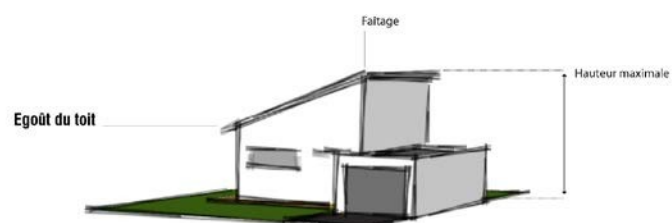
La hauteur totale des constructions se mesure entre le point le plus haut du bâtiment et le point du terrain naturel ou excavé le plus bas qui en est situé à la verticale.

Ilot :

Groupe de constructions délimité par une continuité d'emprise publique.

Limite séparative :

Limite séparant deux propriétés privées.



Limite de recul

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées, par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies.

Opération d'Aménagement d'Ensemble :

Il s'agit d'une notion réglementaire issue du code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper et de concevoir une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions.

Ce mode d'équipement s'oppose à une urbanisation au coup par coup (à mesure de la réalisation de constructions isolées). Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'autoriser des dérogations à la règle générale définie au sein du règlement pour la réalisation d'un projet, à condition de respecter le cadre générale de la zone. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur un ensemble de terrains concernés par la zone pour en garantir une cohérence générale.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

Stationnement des véhicules / modalités de calcul du nombre de places :

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- ☐ A tout projet de construction,
- ☐ A toute modification et extension d'une construction déjà existante, pour le surplus du stationnement requis,
- ☐ A tout changement de destination des constructions déjà existantes, pour le surplus de stationnement requis.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir systématiquement au nombre supérieur.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, ou de changement de destination aggravant les conditions de stationnement, les normes édictées par zone ne s'appliquent qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

Surface de plancher des constructions :

Le Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 entré en vigueur le 1er mars 2012 précise la définition de la surface de plancher introduite par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, en indiquant les surfaces déductibles. Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme, soit la surface hors œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON), pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction.



Rappel de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Toiture :

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Toiture terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement. Toutes les dispositions seront prises pour assurer l'étanchéité de la terrasse : revêtement étanche, inclinaison, système de conduite, gouttières avec tuyaux de descente...

Unité foncière :

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

Voie publique :

Une voie publique est une voie affectée à la circulation terrestre publique (hors voie ferrée) et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, Commune, Département) qui en est le propriétaire.

Elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs, les fossés, etc...