



MODIFICATION SIMPLIFIEE

3

COMMUNE DE SAINT-LAURENT-DE-CERDANS



REGLEMENT DOCUMENT N° 3-1



Communauté de Communes du
HAUT VALLESPİR

PLU approuvé le 7 Février 2019

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 16 décembre 2021

Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 19 mai 2022

Modification simplifiée n°3 du PLU approuvée le 26 janvier 2023

Contenu du règlement de PLU

Le règlement fixe les règles applicables dans les différentes zones définies :

- Les zones urbaines (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- Les zones à urbaniser (AU) sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole [et forestière](#) ;
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- Les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire) - Article R151-17

Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section (R151-17 à R151-26).

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	5
Chapitre 1 : Zone UA.....	6
Chapitre 2 : Zone UB.....	16
Chapitre 3 : Zone UC.....	26
Chapitre 4 : Zone UE.....	32
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	42
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	53
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	64
ELEMENTS PROTEGES L.151-19 & L.151-23.....	75
CHANGEMENT DE DESTINATION DE BATIMENTS (L151-11°).....	87
NUANCIER.....	95
ANNEXES	99
Annexe n°1 : Lexique	100
Annexe n°2 : Articles d'ordre public.....	109
Annexe n°3 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique.....	113
Annexe n°4 : Exemples d'aménagements propices pour la faune.....	112
Annexe n°5 : Guide du CAUE pour le choix des essences et des plantations	115
Annexe n°6 : Liste noire des espèces invasives.....	124
Annexe n°7 : Liste des chemins vicinaux et communaux.....	125

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) Les articles « d'ordre public » R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) Les articles L.111-6 à L.111-10, L.111-13, L.111-15 et L.111-23, et L.421-4 ;
- 3) Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe.

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins et/ou avec des aplats de couleurs.

Autres dispositions :

« Le surzonage » (éléments prescriptifs se superposant au zonage)

Les plans de zonage font en outre apparaître :

- **Les Emplacements Réservés (ER)** dédiés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, aux programmes de logements qu'il définit visant les objectifs de mixité sociale ou aux servitudes interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les ER sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.151-41° du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende
- **Les éléments remarquables à préserver** au titre du L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires instituées pour leur protection sont développées dans le présent règlement
- **Les secteurs comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation** (L.151-6, L.151-7, L.151-44, L.151-46 et L.151-47 et R.151-6 à R.151-8)
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N (L151-11°).**
- **Le Périmètre autour de la station d'épuration** existante du village (plus de 200 équivalent-habitants). Dans cette zone d'un rayon minimum de 100 mètres autour des ouvrages, il est recommandé de n'établir aucune nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil de public.

Demande d'autorisation pour les rejets d'eaux pluviales dans les fossés des Routes Départementales

Les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale accompagnée à minima d'une notice hydraulique justifiant la non-aggravation du fonctionnement hydraulique du réseau d'assainissement routier en situation future.

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement dans l'esprit local traditionnel : murettes, en matériaux apparents ou talus plantés.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures sont divisées en section n'excédant pas 3 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Les clôtures, y compris portail et portillons, seront conçus de façon à permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les clôtures ne doivent pas empêcher, particulièrement en zones A et N, la libre circulation sur les pistes DFCI, sur les chemins communaux et les sentiers.

Dispositions pour les clôtures électriques

Il est obligatoire de signaler une clôture électrique par des panneaux placés à une distance de 50 m au plus entre eux.

Ces panneaux doivent respecter les caractéristiques cumulatives suivantes :

- ✓ Mesurer au minimum 10 x 20 cm,
- ✓ Comporter, sur un fond de couleur jaune appliqué sur les 2 faces, la mention « Clôture électrique » en lettres noires d'au moins 25 mm de hauteur,
- ✓ Résister aux intempéries,
- ✓ Être fixés solidement à la clôture électrique de façon à être vus de l'extérieur comme de l'intérieur de l'enclos.

Ouvrage de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité et à celui de la régie électrique municipale, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés sont autorisés.

Chemins vicinaux et communaux

Les aménagements de nature à dévier, à barrer ou supprimer les chemins vicinaux et communaux sont proscrits. Ces chemins sont répertoriés dans un tableau versé en annexe n°7 du présent règlement. Les tableaux originaux, sur lesquels est basé le tableau de l'annexe n°7, et les plans représentant les chemins sont versés dans un sous-dossier spécifique du dossier du PLU « Annexes ».

ADAPTATIONS MINEURES

Il est rappelé l'interdiction de principe de déroger au PLU.

Il peut être opportunément appliqué une règle alternative. La technique de la règle alternative consiste à prévoir, à côté de la règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que cette dernière.

Seuls 3 cas de dérogations à la règle sont possibles (L152-4) :

- Dérogation accordée 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 aux règles du PLU (loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, art. 51) ;
- Dérogation pour permettre la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, art. 9 III) ;
- Dérogation pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 42).

S'y ajoutent 3 autres types de dérogations, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, concernant seulement les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions (L153-5 / Loi n°2015-992 du 17 août 2015 – art. 7) :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la morphologie urbaine dense où les constructions sont généralement établies en ordre continu avec un caractère architectural affirmé. La vocation principale de cette zone est l'habitat, mais les commerces et activités économiques compatibles y sont admis.

Toutes les nouvelles constructions autorisées, ou agrandissement de constructions existantes autorisées : ajouts de bâtiments, de pièces, de terrasses, de couverts, de vérandas, d'abris de jardin, de locaux annexes, d'extensions diverses, de clôtures, ... pourront être en matériaux recyclables et notamment en bois, et ou ossature bois, ...favorisant les économies d'énergie et le développement durable.

Il conviendra toutefois de prendre en compte leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Il est notamment vivement recommandé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) d'éviter les essences non locales lors de l'utilisation du bois pour la réalisation des parements extérieurs des constructions (pins maritimes, faux bois, placages à proscrire).

Elle s'étend sur près de 14 hectares localisés au village et à la Forge del Mig (2,5 hectares).

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles et plan de prévention des risques miniers (valant PPRN) approuvé par Arrêté Préfectoral du 16/06/1993
- Par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (n°3, n°5 et n°6)
- Par des éléments remarquables à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement (le Fronton, La Pujada et les jardins à la confluence des ruisseaux du Coumal et de la Bilvera)

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UA - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 3) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 4) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 5) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 6) Les villages vacances
- 7) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 8) Les carrières
- 9) Les éoliennes
- 10) Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur le terrain

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions et installations destinées au commerce et activités de service et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 2) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.
- 3) Les constructions à usage de vérandas et de piscines, à condition :
 - ✓ Qu'elles fassent l'objet d'une étude d'insertion à la construction existante et à l'environnement naturel ou bâti (pentes, choix des matériaux, couleurs, proportions...) ;
 - ✓ Qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants.
- 4) Les constructions annexes à la condition qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants.

UA - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

UA - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

Toutefois les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être examinées :

- ✓ Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale ;
- ✓ Pour des motifs avérés d'amélioration de la conception (fonctionnalité, luminosité, etc...) et uniquement si l'alignement est restauré par la réalisation de murs ou de porches en continuité des façades bâties.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité ou lorsque l'alignement au bâti suivant s'impose.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD3 sauf dans le cadre de contraintes techniques avérées et pour des raisons esthétiques notamment liées à l'alignement avec les constructions voisines.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 mètre de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer et à 5 mètres de l'axe de la chaussée de la RD3.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure de voie peut être autorisée :

- ✓ Lorsque le terrain voisin n'est pas construit ;
- ✓ S'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative ;
- ✓ Pour tenir compte de la topographie des lieux, de la forme de la parcelle ou du bâti préexistant.

En cas de discontinuité des façades, la distance (L) horizontale de tout point de façade ne joignant pas la limite séparative doit, au point le plus proche de cette limite, être équivalente au minimum au tiers de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol maximale de 20 m², doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

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

La distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 3,5 mètres.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est limitée à 20 m². L'emprise au sol des autres constructions admises n'est pas règlementée.

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres sauf dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 13 mètres. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

La hauteur maximale autorisée des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est de 3,50 mètres

UA - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe suivant « matériaux ».

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Toitures

Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 % sauf pour les toits terrasses. Cette disposition n'est pas applicable aux vérandas, ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

La ligne de plus grand faîtage doit être, de préférence, parallèle à la voie de desserte.

Matériaux

De façade :

- Les enduits des façades doivent être, soit teintés dans la masse, soit peints.
- Les murs peuvent être doublés de pierres apparentes, de schiste, de brique, ou recevoir un enduit à la chaux hydraulique.
- Les façades en bois, ou aspect bois, sont acceptées

De toiture :

- Les toits doivent obligatoirement être recouverts de tuiles canal. Cette disposition n'est pas applicable aux vérandas, aux toits terrasses ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

De clôture :

- Les murs de clôtures doivent être en harmonie avec la construction principale.

De fermeture :

- Les fermetures doivent être de préférence en bois : persiennes à l'italienne ou volets catalans.
- Dans le cas d'un matériau différent (PVC ou alu), l'aspect et le traitement de la couleur doivent être en harmonie avec les matériaux existants.

Ouvertures

Les ouvertures à tendance verticale sont souhaitées.

Les ouvertures rythmées sur les façades sur voies sont souhaitées.

Équipements techniques et accessoires à la construction

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) et en particulier l'énergie solaire. Il est rappelé que les éoliennes sont interdites.

La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum. Leur implantation, et notamment en ce qui concerne les panneaux solaires très visibles car réfléchissants, doit être étudiée afin d'être le moins perceptible depuis l'espace public.

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent cependant s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA - II.1) et au paragraphe « Volumétrie ».

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

Les paraboles et antennes satellites doivent être placées sur le toit ou en rive de toiture le plus discrètement possible et doivent constituer une unité homogène.

Les dispositifs aéroréfrigérants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) doivent être situés de préférence à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins et être installés de manière à être les plus discrets possibles.

UA - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement(CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

UA - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent l'en dispenser.

Espace vélo :

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes ainsi que pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes, il est exigé : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec en plus 1 place destinationnement par logement.

La superficie minimale de cet espace « vélo » doit être de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation ou de bureaux.

Le stationnement des deux roues non motorisés doit être facilement accessible à la fois depuis l'espace public et depuis l'entrée des bâtiments. Il sera implanté de préférence en rez-de-chaussée, au sein du volume bâti de la construction.

Cet espace peut néanmoins être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions :

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

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface de plancher, ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de places de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application :

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

Règles quantitatives		
<u>Destinations</u> / sous-destinations	Nombre de stationnement automobile	Nombre de stationnement 2roues non motorisés
<u>Habitation</u> (Sous-destination de logement et d'hébergement)	Une place de stationnement ou de garage par logement	Pour les immeubles d'habitation un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce de détail	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Restauration	Une place de stationnement ou de garage pour 10 m ² de surface de plancher	
Commerce de gros	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place de stationnement ou de garage pour 50 m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement ou de garage par chambre	
Cinéma	Non réglementé	

Règles quantitatives		
<u>Destinations</u> / sous-destinations	Nombre de stationnement automobile	Nombre de stationnement 2roues non motorisés
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u> (Sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public)	Non réglementé	
Industrie	Non réglementé	
Entrepôt	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Bureau	Une place de stationnement ou de garage pour 50 m ² de surface de plancher	
Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé	

Lors de l'aménagement d'un bâtiment existant, les places de stationnement et garages existants ne peuvent pas être supprimés.

UA - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.

UA - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable

Assainissement

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

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et 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.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public sauf si le réseau existant est en aérien.

Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur à ordures d'un accès direct sur la rue peut être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère majoritairement résidentiel et pour l'essentiel sous la forme de pavillons. Toutes les nouvelles constructions autorisées, ou agrandissement de constructions existantes autorisées : ajouts de

bâtiments, de pièces, de terrasses, de couverts, de vérandas, d'abris de jardin, de locaux annexes, d'extensions diverses, de clôtures, ... pourront être en matériaux recyclables et notamment en bois, et ou ossature bois, ...favorisant les économies d'énergie et le développement durable.

Il conviendra toutefois de prendre en compte leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Il est notamment recommandé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) d'éviter les essences non locales lors de l'utilisation du bois pour la réalisation des parements extérieurs des constructions (pins maritimes, faux bois, placages à proscrire).

Elle s'étend sur plus de 29 hectares et se localise tout autour du centre ancien au village ainsi qu'au Nord du noyau de constructions établies à la Forge del Mig.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles et plan de prévention des risques miniers (valant PPRN) approuvé par Arrêté Préfectoral du 16/06/1993 (risque moyen)
- Par la servitude PT2 de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles :
 - ✓ ST : Station Saint-Laurent de Cerdans / La So (Zone de dégagement)
- Par un élément remarquable à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement (Chapelle de la Sort)

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UB - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions appartenant à la sous-destination de cinéma
- 3) Les constructions appartenant aux sous-destinations d'industrie et de centre de congrès et d'exposition
- 4) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 5) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 6) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 7) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 8) Les villages vacances
- 9) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 10) Les carrières
- 11) Les éoliennes
- 12) Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur le terrain

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions et installations appartenant aux sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, d'entrepôt et de bureau sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 2) En sus, les constructions appartenant aux sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau sont admises à la condition de ne pas dépasser une superficie de plancher de plus de 100 m².
- 3) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.
- 4) Les constructions à usage de vérandas et de piscines, à condition
 - ✓ Qu'elles fassent l'objet d'une étude d'insertion à la construction existante et à l'environnement naturel ou bâti (pentes, choix des matériaux, couleurs, proportions...) ;
 - ✓ Qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants.
- 5) Les constructions annexes à la condition qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants.

UB - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

UB - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être examinées :

- ✓ Si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées ;
- ✓ Le long des voies intérieures, dans le cadre d'opérations d'aménagement (d'ensemble), afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ;
- ✓ Lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD3.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les piscines doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 mètre de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer et à 5 mètres de l'axe de la chaussée de la RD3

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes ainsi que dans le cas de parcelle de forme géométrique irrégulière.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol maximale de 20 m², doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

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

La distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est limitée à 20

m². L'emprise au sol des autres constructions admises n'est pas règlementée.

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres sauf dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 9 mètres. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

La hauteur maximale autorisée des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est de 3,50 mètres.

UB - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe suivant « matériaux ».

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Toitures

Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 % sauf pour les toits terrasses. Cette disposition n'est pas applicable aux vérandas, ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

La ligne de plus grand faîtage doit être, de préférence, parallèle à la voie de desserte.

Matériaux

De façade :

- Les enduits des façades doivent être, soit teintés dans la masse, soit peints.
- Les murs peuvent être doublés de pierres apparentes, de schiste, de brique, ou recevoir un enduit à la chaux hydraulique.
- Les façades en bois, ou aspect bois, sont acceptées

De toiture :

- Les toits doivent obligatoirement être recouverts de tuiles canal. Cette disposition n'est pas applicable aux vérandas, aux toits terrasses ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

De clôture :

- Les murs de clôtures doivent être en harmonie avec la construction principale.

De fermeture :

- Les fermetures doivent être de préférence en bois : persiennes à l'italienne ou volets catalans.
- Dans le cas d'un matériau différent (PVC ou alu), l'aspect et le traitement de la couleur doivent être en harmonie avec les matériaux existants.

Ouvertures

Les ouvertures à tendance verticale sont souhaitées.

Les ouvertures rythmées sur les façades sur voies sont souhaitées.

Équipements techniques et accessoires à la construction

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) et en particulier l'énergie solaire. Il est rappelé que les éoliennes sont interdites.

La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum. Leur implantation, et notamment en ce qui concerne les panneaux solaires très visibles car réfléchissants, doit être étudiée afin d'être le moins perceptible depuis l'espace public.

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent cependant s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB - II.1) et sa partie « Volumétrie ».

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

Les paraboles et antennes satellites doivent être placées sur le toit ou en rive de toiture le plus discrètement possible et doivent constituer une unité homogène.

Les dispositifs aéroréfrigérants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) doivent être situés de préférence à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins et être installés de manière à être les plus discrets possibles.

UB - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement(CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

UB - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent l'en dispenser.

Espace vélo :

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ou la création de 2 logements ou plus dans des constructions existantes ainsi que pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes, il est exigé : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec en plus 1 place destination par logement.

La superficie minimale de cet espace « vélo » doit être de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation ou de bureaux.

Le stationnement des deux roues non motorisés doit être facilement accessible à la fois depuis l'espace public et depuis l'entrée des bâtiments. Il sera implanté de préférence en rez-de-chaussée, au sein du volume bâti de la construction.

Cet espace peut néanmoins être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions :

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

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface de plancher, ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de places de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application :

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

Règles quantitatives		
<u>Destinations</u> destinations	Nombre de stationnement automobile	Nombre de stationnement 2roues non motorisés
<u>Habitation</u> (Sous-destination de logement et d'hébergement)	Une place de stationnement ou de garage par logement	Pour les immeubles d'habitation un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce de détail	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Restauration	Une place de stationnement ou de garage pour 10 m ² de surface de plancher	
Commerce de gros	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement ou de garage par chambre	

Règles quantitatives		
<u>Destinations</u> / sous-destinations	Nombre de stationnement automobile	Nombre de stationnement 2roues non motorisés
<u>Équipements d'intérêt collectif et services publics</u> (Sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public)	Non réglementé	
Entrepôt	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Bureau	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	Pour les immeubles de bureaux un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos

UB - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.
- ✓ Elles doivent comporter des aménagements adéquats pour la sécurité des piétons

Les voies nouvelles 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.

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

UB - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et 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.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur à ordures d'un accès direct sur la rue peut être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à usage d'équipements collectifs (écoles, stade, piscine, salle polyvalente, maison de santé, tennis, ...) et à usage touristique communal (camping municipal « Verte rive »).

Toutes les nouvelles constructions autorisées, ou agrandissement de constructions existantes autorisées : ajouts de bâtiments, de pièces, de terrasses, de couverts, de vérandas, d'abris de jardin, de locaux annexes, d'extensions diverses, de clôtures, ... pourront être en matériaux recyclables et notamment en bois, et ou ossature bois, ...favorisant les économies d'énergie et le développement durable.

Il conviendra toutefois de prendre en compte leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Il est notamment recommandé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) d'éviter les essences non locales lors de l'utilisation du bois pour la réalisation des parements extérieurs des constructions (pins maritimes, faux bois, placages à proscrire).

Elle s'étend sur 9 hectares le long de la RD3 à l'entrée Ouest du village mais aussi au quartier du « Moulin » avec notamment la présence de l'école et de la salle polyvalente.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles et plan de prévention des risques miniers (valant PPRN) approuvé par Arrêté Préfectoral du 16/06/1993
- Par la servitude PT2 de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles :
 - ✓ ST : Station Saint-Laurent de Cerdans / La So (Zone de dégagement)
- Par un Emplacement Réservé dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (n°9)
- Par le Périmètre autour de la station d'épuration du village. Dans cette zone d'un rayon de 100 mètres autour des ouvrages, il est recommandé de n'établir aucune nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil de public.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UC - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions destinées à l'habitation sauf celles autorisées sauf celles limitées / encadrées ci-après
- 3) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes hors du camping municipal
- 4) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles hors du camping municipal
- 5) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) hors du camping municipal
- 6) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme hors du camping municipal
- 7) Les villages vacances hors du camping municipal

Sont limités / encadrés :

Sous réserve que le niveau des planchers des rez-de-chaussée soit situé à + 0,20 mètres au-dessus de la bordure haute du trottoir :

- 1) Les constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
- 2) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.
- 3) Les constructions à usage de vérandas et de piscines, à condition
 - ✓ Qu'elles fassent l'objet d'une étude d'insertion à la construction existante et à l'environnement naturel ou bâti (pentes, choix des matériaux, couleurs, proportions...) ;
 - ✓ Qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants.

UC - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

UC - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD3.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol
Néant.

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur
Néant.

UC - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

UC - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement(CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

UC - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent l'en dispenser.

UC - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.
- ✓ Elles doivent comporter des aménagements adéquats pour la sécurité des piétons

Les voies nouvelles 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.

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

UC - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et 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.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées, industrielles, artisanales, commerciales. A ce jour, elle accueille notamment les locaux de l'Union sandalière ou encore la station-service.

Toutes les nouvelles constructions autorisées, ou agrandissement de constructions existantes autorisées : ajouts de bâtiments, de pièces, de terrasses, de couverts, de vérandas, d'abris de jardin, de locaux annexes, d'extensions diverses, de clôtures... pourront être en matériaux recyclables et notamment en bois, et ou ossature bois, ... favorisant les économies d'énergie et le développement durable.

Il conviendra toutefois de prendre en compte leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Il est notamment recommandé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) d'éviter les essences non locales lors de l'utilisation du bois pour la réalisation des parements extérieurs des constructions (pins maritimes, faux bois, placages à proscrire).

Elle s'étend sur 2 hectares et se localise en 3 lieux : en entrée Ouest du village (station-service, garage, ...), aux abords de la place Gabriel Péri (entreprises textiles notamment) en allant au quartier du « Moulin » et au niveau de ce dernier avec notamment le cinéma, la Maison du Patrimoine et de la Mémoire Andrée Abet et les locaux de l'Union Sandalière.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude PT2 de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles :
 - ✓ ST : Station Saint-Laurent de Cerdans / La So (Zone de dégagement)
- Par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (n°2 et n°4)

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

UE - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'habitation sauf celles autorisées sauf celles limitées / encadrées ci-après
- 2) Les constructions appartenant à la sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique
- 3) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 4) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 5) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 6) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 7) Les villages vacances
- 8) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 9) Les carrières
- 10) Les éoliennes
- 11) Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur le terrain
- 12) Les piscines et les annexes aux constructions d'habitation soumises à condition ci-après

Sont limités / encadrés :

- 1) Les constructions et installations appartenant aux sous destinations d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de cinéma sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 2) Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 3) Les constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
- 4) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.
- 5) Les constructions à usage de vérandas, à condition
 - ✓ Qu'elles fassent l'objet d'une étude d'insertion à la construction existante et à l'environnement naturel ou bâti (pentes, choix des matériaux, couleurs, proportions...) ;
 - ✓ Qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants.

UE - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant.

UE - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être examinées :

- ✓ Pour des opérations à usage industriel, commercial ou artisanal, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ;
- ✓ Lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD3.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des conditions différentes peuvent être admises, avec notamment une implantation sur les limites séparatives aboutissant aux voies :

- ✓ Lorsqu'il s'agit d'adosser un bâtiment nouveau sur un bâtiment existant sur un fonds voisin sous réserve de la prise en compte des impératifs techniques liés à la protection contre l'incendie ;
- ✓ Ou de réaliser deux bâtiments nouveaux jointifs de hauteur sensiblement égale sous réserve de la prise en compte des impératifs techniques liés à la protection contre l'incendie.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol
Néant.

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres sauf dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 12 mètres. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux cheminées.

UE - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe suivant « matériaux ».

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Matériaux

De façade :

- Les enduits des façades doivent être, soit teintés dans la masse, soit peints.
- Les murs peuvent être doublés de pierres apparentes, de schiste, de brique, ou recevoir un enduit à la chaux hydraulique.
- Les façades en bois, ou aspect bois, sont acceptées
- Les bardages métalliques sont acceptés à la condition de respecter les couleurs du nuancier

De clôture :

- Les murs de clôtures doivent être en harmonie avec la construction principale.

Équipements techniques et accessoires à la construction

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) et en particulier l'énergie solaire. Il est rappelé que les éoliennes sont interdites.

La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum. Leur implantation, et notamment en ce qui concerne les panneaux solaires très visibles car réfléchissants, doit être étudiée afin d'être le moins perceptible depuis l'espace public.

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent cependant s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UE - II.1) et au paragraphe « Volumétrie »

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

Les paraboles et antennes satellites doivent être placées sur le toit ou en rive de toiture le plus discrètement possible et doivent constituer une unité homogène.

Les dispositifs aéroréfrigérants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) doivent être installés de manière à être les plus discrets possibles.

UE - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

UE - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent l'en dispenser.

Espace vélo :

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux ou la création de 2 bureaux ou plus dans des constructions existantes, il est exigé : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

La superficie minimale de cet espace « vélo » doit être de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation ou de bureaux.

Le stationnement des deux roues non motorisés doit être facilement accessible à la fois depuis l'espace public et depuis l'entrée des bâtiments. Il sera implanté de préférence en rez-de-chaussée, au sein du volume bâti de la construction.

Cet espace peut néanmoins être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions :

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

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface de plancher, ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de places de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application :

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

Règles quantitatives		
<u>Destinations</u> / sous-destinations	Nombre de stationnement automobile	Nombre de stationnement 2roues non motorisés
<u>Habitation</u> (Sous-destination de logement et d'hébergement)	Une place de stationnement ou de garage par logement	
Artisanat et commerce de détail	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Restauration	Une place de stationnement ou de garage pour 10 m ² de surface de salle de plancher	
Commerce de gros	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place de stationnement ou de garage pour 50 m ² de surface de plancher	
Cinéma	Non réglementé	
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u> (Sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public)	Non réglementé	
Industrie	Non réglementé	
Entrepôt	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Bureau	Une place de stationnement ou de garage pour 50 m ² de surface de plancher	Pour les immeubles de bureaux un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos
Centre de congrès et d'exposition	Non réglementé	

UE - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.
- ✓ Elles doivent comporter des aménagements adéquats pour la sécurité des piétons

Les voies nouvelles 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.

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

UE - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

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

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et 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.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public sauf si le réseau existant est en aérien.

Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur à ordures d'un accès direct sur la rue peut être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat future.

Les futurs quartiers se localiseront :

- 1) Entre le centre ancien et le quartier de la Sort (« Château-Sort ») à la hauteur du cimetière
- 2) Au Nord-Ouest du quartier de la Sort (« Quintas de la Sort ») entre ce dernier et les constructions existantes au Mas de la Vila.

Ces 2 secteurs d'extension sont « bloqués ». Leur aménagement est soumis à une modification du document d'urbanisme.

Bien que leur aménagement soit « bloqué », des Orientations d'Aménagement et de Programmation et un règlement (ci-après) spécifiques à chacun d'entre eux ont été élaborés.

Toutes les nouvelles constructions autorisées, ou agrandissement de constructions existantes autorisées : ajouts de bâtiments, de pièces, de terrasses, de couverts, de vérandas, d'abris de jardin, de locaux annexes, d'extensions diverses, de clôtures, ... pourront être en matériaux recyclables et notamment en bois, et ou ossature bois, ... favorisant les économies d'énergie et le développement durable.

Il conviendra toutefois de prendre en compte leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Il est notamment recommandé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) d'éviter les essences non locales lors de l'utilisation du bois pour la réalisation des parements extérieurs des constructions (pins maritimes, faux bois, placages à proscrire).

Elle s'étend sur un peu plus de 4 hectares.

La zone se découpe en 2 secteurs :

- ⇒ Le secteur AUa de « Château-Sort »
- ⇒ Le secteur AUb des « Quintas de la Sort »

Ces 2 secteurs se distinguent exclusivement par des règles qui diffèrent en matière de stationnement.

NB : *Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.*

AU - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 2) Les constructions appartenant aux sous-destinations de restauration, de commerces de gros et de cinéma
- 3) Les constructions appartenant aux sous-destinations d'industrie, d'entrepôt et de centre de congrès et d'exposition
- 4) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes
- 5) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 6) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 7) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 8) Les villages vacances
- 9) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 10) Les carrières
- 11) Les éoliennes
- 12) Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur le terrain

Sont limités / encadrés :

- 1) Toutes les destinations, sous-destinations de constructions et installations admises dans la zone sont autorisées sous réserve :
 - ✓ D'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement (d'ensemble) portant sur l'intégralité du secteur concerné ;
 - ✓ D'être compatibles avec les principes de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur le secteur concerné.
- 2) En sus, les constructions et installations appartenant aux sous destinations d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergement hôtelier et touristique, et de bureau sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone et notamment de ne pas générer de dangers ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- 3) En sus, les constructions appartenant aux sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau sont admises à la condition :
 - ✓ De se limiter à 1/3 maximum de la superficie de plancher correspondant à l'habitation ;
 - ✓ De ne pas dépasser une superficie de plancher de plus de 70 m².
- 4) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.

- 5) Les constructions à usage de vérandas et de piscines, à condition :
- ✓ Qu'elles fassent l'objet d'une étude d'insertion à la construction existante et à l'environnement naturel ou bâti (pentes, choix des matériaux, couleurs, proportions...) ;
 - ✓ Qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants.
- 6) Les constructions annexes à la condition qu'elles respectent les règles visées dans les articles suivants.

AU - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La superficie de plancher des constructions appartenant aux sous-destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de bureau est limitée à 1/3 de la superficie de plancher de l'habitation et à un maximum de 70 m².

AU - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être examinées :

- ✓ Si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées ;
- ✓ Le long des voies intérieures, dans le cadre d'opérations d'aménagement (d'ensemble) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

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

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées :

- ✓ Dans le cadre d'opérations d'aménagement (d'ensemble) afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ;
- ✓ Pour des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale dont les limites séparatives aboutissent aux voies.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol maximale de 20 m², doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

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

La distance de deux bâtiments non contigus situés sur un même fond ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est limitée à 20 m². L'emprise au sol des autres constructions admises n'est pas réglementée.

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur maximale autorisée des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est de 3,50 mètres.

AU - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement dans l'esprit local traditionnel : murettes en matériaux apparents ou talus plantés. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe suivant « matériaux ».

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Toitures

Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 % sauf pour les toits terrasses. Cette disposition n'est pas applicable aux vérandas, ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

La ligne de plus grand faîtage doit être, de préférence, parallèle à la voie de desserte.

Matériaux

De façade :

- Les enduits des façades doivent être, soit teintés dans la masse, soit peints.
- Les murs peuvent être doublés de pierres apparentes, de schiste, de brique, ou recevoir un enduit à la chaux hydraulique.
- Les façades en bois, ou aspect bois, sont acceptées

De toiture :

- Les toits doivent obligatoirement être recouverts de tuiles canal. Cette disposition n'est pas applicable aux vérandas, aux toits terrasses ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

De clôture :

- Les murs de clôtures doivent être en harmonie avec la construction principale.

De fermeture :

- Les fermetures doivent être de préférence en bois : persiennes à l'italienne ou volets catalans.
- Dans le cas d'un matériau différent (PVC ou alu), l'aspect et le traitement de la couleur doivent être en harmonie avec les matériaux existants.

Ouvertures

Les ouvertures à tendance verticale sont souhaitées.

Les ouvertures rythmées sur les façades sur voies sont souhaitées.

Équipements techniques et accessoires à la construction

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) et en particulier l'énergie solaire. Il est rappelé que les éoliennes sont interdites.

La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum. Leur implantation, et notamment en ce qui concerne les panneaux solaires très visibles car réfléchissants, doit être étudiée afin d'être le moins perceptible depuis l'espace public.

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent cependant s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article AU - II.1) et sa partie « Volumétrie ».

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

Les paraboles et antennes satellites doivent être placées sur le toit ou en rive de toiture le plus discrètement possible et doivent constituer une unité homogène.

Les dispositifs aéroréfrigérants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) doivent être situés de préférence à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins et être installés de manière à être les plus discrets possibles.

AU - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

AU - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent l'en dispenser.

Espace vélo :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements ainsi que pour les bâtiments à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux, il est exigé : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec en plus 1 place de stationnement par logement.

La superficie minimale de cet espace « vélo » doit être de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation ou de bureaux.

Le stationnement des deux roues non motorisés doit être facilement accessible à la fois depuis l'espace public et depuis l'entrée des bâtiments. Il sera implanté de préférence en rez-de-chaussée, au sein du volume bâti de la construction.

Cet espace peut néanmoins être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Règles quantitatives en fonction des destinations/sous-destinations des constructions :

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

Lorsque le nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface de plancher, ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour application. Lorsque le nombre de places de stationnement se fait par tranche en m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entamée.

Modalités d'application :

En cas d'aménagement des bâtiments existants, le nombre de places de parking à créer sera calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination ou augmentation du nombre de logements. Dans ces deux derniers cas il serait alors fait application des règles ci-dessous en prenant pour base de calcul la surface de plancher totale des bâtiments ou le nombre de places exigées par type de bâtiment.

Règles quantitatives		
<u>Destinations</u> / sous-destinations	Nombre de stationnement automobile	Nombre de stationnement 2roues non motorisés
<u>Habitation</u> (Sous-destination de logement et d'hébergement)	Pour AUa : 2 places de stationnement par logement et 1 place supplémentaire sur l'espace public Pour AUb : 1 place de stationnement par logement et 1 place supplémentaire sur l'espace public	Pour les immeubles d'habitation un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement
Artisanat et commerce de détail	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	
Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement ou de garage par chambre	
<u>Equipements d'intérêt collectif et services publics</u> (Sous-destinations de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public)	Non réglementé	
Bureau	Une place de stationnement ou de garage pour 25 m ² de surface de plancher	Pour les immeubles de bureaux un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos

AU - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Tout terrain destiné à la construction doit être desservi par un accès sur voie existante.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Les accès à créer sont définis sur les schémas des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique, répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.
- ✓ Elles doivent comporter des aménagements adéquats pour la sécurité des piétons

Les voies nouvelles 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.

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

Dans le cadre de la création de nouvelles voies, la largeur de la plate-forme doit être au minimum de 8 mètres. Ces nouvelles voies doivent être accompagnés de trottoirs de part et d'autre dont 1 qui doit être adapté aux Personnes A Mobilité Réduite (PMR).

AU - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

La création des réseaux et dispositifs « Alimentation en Eau Potable » nécessaires ainsi que la mise en capacité du système sont à la charge du constructeur.

Assainissement

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

Les eaux résiduaires, doivent être, si nécessaires soumises à une pré-épuration appropriée à la nature ou degré de pollution avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement.

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

La création des réseaux et dispositifs « Eaux Usées » nécessaires ainsi que la mise en capacité du système sont à la charge du constructeur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et 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.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Ordures ménagères

Un emplacement à conteneur à ordures d'un accès direct sur la rue peut être exigé en fonction de la situation de l'opération et du nombre de logements.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle concerne donc à la fois les terres agricoles effectivement cultivées mais aussi les terres non cultivées et cultivables, qui présentent un intérêt agronomique, biologique ou économique.

Elle représente environ 29 % du territoire communal et s'étend sur près de 1300 hectares.

La zone se découpe en 2 secteurs :

- ⇒ Le secteur « A » qui offre des possibilités de construire
- ⇒ Le secteur « Aj » qui correspond à la trame de jardins à préserver au village

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles et plan de prévention des risques miniers (valant PPRN) approuvé par Arrêté Préfectoral du 16/06/1993
- Par la servitude AC1 (Protection des monuments historiques) du Mas de Cremadells
- Par les 6 servitudes AS1 relatives à la protection des eaux potables et minérales :
 - ✓ Périmètre de Protection Immédiat (PPI) de la « Source S2 Fontettes » par Déclaration d'Utilité Publique du 23/04/1958 situé sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
 - ✓ Périmètres de Protection Immédiat (PPI) et Rapproché (PPR) de la « Source S3 du Pont » par Déclaration d'Utilité Publique du 06/11/1967 situés sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
 - ✓ Périmètres de Protection Immédiat (PPI) et Rapproché (PPR) de la « Source S1 Mousserane » par Déclaration d'Utilité Publique du 17/08/1978 situés sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
 - ✓ Périmètres de Protection Immédiat (PPI) et Rapproché (PPR) du « Forage Bouadeille » par Déclaration d'Utilité Publique du 23/03/1998 situés sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
 - ✓ Périmètres de Protection Rapproché (PPR) et Eloigné (PPE) du forage du « Ravins des Plants » par Déclaration d'Utilité Publique du 12/12/2002 situés sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
 - ✓ Périmètre de Protection Rapproché du forage « de Bilbe » du 12/12/2002 situés sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
- Par la servitude PT2 de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles :
 - ✓ ST : Station Saint-Laurent de Cerdans / La So
 - ✓ FH : Faisceau Hertzien Prats de Mollo / Puig Colom à Saint-Laurent de Cerdans / La So
- Par le Mas de Crémadells qui peut faire l'objet d'un changement de destination (L151-11°), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Par le Périmètre autour de la station d'épuration du village. Dans cette zone d'un rayon de 100 mètres autour des ouvrages, il est recommandé de n'établir aucune nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil de public.

NB : Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.

A - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'habitation et aux équipements d'intérêt collectif et services publics sauf dans les conditions établies ci-après dans le § « Sont limitées / encadrées »
- 2) Les constructions destinées au commerce et activités de service
- 3) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- 4) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes sauf le camping à la ferme dans la cadre de la diversification des exploitations agricoles
- 5) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 6) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 7) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 8) Les villages vacances
- 9) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 10) Les carrières
- 11) Les éoliennes sauf dans les conditions établies ci-après dans le § « Sont limitées / encadrées »
- 12) Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur le terrain

Sont limités / encadrés :

Afin d'assurer la protection et le fonctionnement des captages d'eau potable qui font l'objet de périmètre de protection, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur A :

- 1) Toute construction ou installation admise sous conditions ci-après doit respecter une distance d'implantation de 10 mètres avec la frontière avec l'Espagne, ainsi que le long des cours d'eau et des chemins formant frontière (distance mesurée à partir des bords).
- 2) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière et les activités de diversification (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, le camping à la ferme, [installations photovoltaïques](#), ...) sont autorisées à condition :
 - ✓ D'être destinés au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole et des équipements strictement nécessaires à l'exploitation ;
 - ✓ Qu'elles correspondent à la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) ou à défaut à la réglementation en vigueur applicable en la matière ;
 - ✓ Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole, d'élevage [ou forestière](#) et la nature des exploitations agricole [ou forestière](#) existantes ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- 3) Les constructions et installations appartenant à la sous-destination de logement sont autorisées sous réserve :
- ✓ De correspondre à une exploitation agricole ou d'élevage dont la viabilité se justifie par la Surface Minimale d'Assujettissement (SMA) ; ou à défaut qui se justifie par d'autres critères issus de la réglementation en vigueur applicable en la matière (temps de travail, revenu, ...) ;
 - ✓ Qu'elles soient destinées au logement d'un exploitant agricole dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (directement liées à une exploitation agricole et au statut d'agriculteur du pétitionnaire) ;
 - ✓ D'être réalisées simultanément ou postérieurement aux bâtiments agricoles auxquels elles sont liées et qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation ;
 - ✓ De ne pas aboutir à la création de plus d'un logement par exploitation ;
 - ✓ D'être de préférence intégrées au volume général des bâtiments agricoles auxquels elles sont associées ou d'être contiguës à ces derniers ;
 - ✓ Ou à défaut d'être établies à proximité immédiate du siège d'exploitation c'est-à-dire à une distance maximale d'implantation de 30 mètres vis-à-vis de ce dernier, distance mesurée au point le plus éloigné du logement ;
 - ✓ Que la surface y étant dédiée n'excède pas une surface de plancher de plus de 120 m² ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 4) Les travaux de restauration ou travaux d'extension mesurés de constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés sous réserve :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus de 50 m² la surface de plancher ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus 30 % l'emprise au sol de la construction initiale ;
 - ✓ De ne pas dépasser 250 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension) ;
 - ✓ De se limiter à la hauteur de la construction initiale ;
 - ✓ Que les dispositions du règlement sanitaire départemental soient respectées ;
 - ✓ Que la défense incendie soit assurée.
- 5) La création d'annexes (hors piscine) des constructions existantes à destination d'habitation est admise, à compter de l'approbation du PLU, à condition :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ De se limiter à la création d'une catégorie d'annexe (1 garage, 1 abri de jardin, 1 cuisine d'été et 1 local piscine) ;
 - ✓ De ne pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;
 - ✓ Que la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque l'annexe ne génère pas de surface de plancher) ne dépasse pas 20 m² pour un garage et 10 m² pour toutes les autres annexes ;
 - ✓ D'être établies à proximité immédiate de la construction existante à destination d'habitation c'est-à-dire à une distance maximale d'implantation de 15 mètres vis-à-vis de cette dernière, distance mesurée au point le plus éloigné du logement ;
 - ✓ De ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur

- 6) Les piscines à la condition :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ D'être implantées à une distance maximale de 15 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de la piscine.
- 7) Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition :
- ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 8) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
- ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.
- 9) Les éoliennes sont autorisées sous réserve :
- ✓ D'être exclusivement réservées à un usage domestique ;
 - ✓ De se limiter à une hauteur de 15 mètres ;
 - ✓ D'être installées à une distance par rapport à la limite séparative du voisinage, égale à la moitié de la hauteur de l'éolienne (c'est-à-dire du sol au haut de la nacelle) avec un minimum de 3 mètres.
- 10) Le changement de destination du Mas de Crémadells et la grange, le mas et la villa « Bilbé » (identifiés sur le plan de zonage) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Aj :

1. Les abris de jardins sont autorisés sous réserve :
- ✓ Qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles ;
 - ✓ Que leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m² ;
 - ✓ Que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres.
2. L'extension des constructions existantes à destination d'habitation est admise à raison d'une seule extension par logement à compter de l'approbation du présent PLU, à condition :
- ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ De ne pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;
 - ✓ Que la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque l'extension ne génère pas de surface de plancher) ne dépasse pas 20% de la surface de plancher (ou de l'emprise au sol) du bâtiment initial sans dépasser 200 m² de surface de plancher au total.
 - ✓ De se limiter à la hauteur de la construction initiale

A - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant

A - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 15 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des emprises publiques et des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou d'extension mesurée de constructions existantes, ainsi que dans le cas de création de piscines et bassins. Le reculement est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD3.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou d'extension mesurée de constructions existantes.

Ces dispositions ne concernent pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels les conditions d'implantation ne sont pas réglementées.

Les constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, d'une hauteur maximale de 3,50 mètres et d'une emprise au sol maximale de 20 m² (seulement pour les garages car les autres annexes ont une emprise au sol maximale autorisées de 10 m²), doivent être édifiées sur les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

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

Les éoliennes doivent être installées à une distance de la limite séparative égale à la moitié de la hauteur de l'éolienne (c'est-à-dire du sol au haut de la nacelle) avec un minimum de 3 mètres.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est limitée à 20 m² pour les garages et à 10 m² pour toutes les autres annexes.

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres sauf dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 9 mètres. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

La hauteur maximale autorisée des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est de 3,50 mètres.

La hauteur maximale d'une éolienne (c'est-à-dire du sol au haut de la nacelle) ne doit pas dépasser 15 mètres.

A - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Clôtures

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Toitures

Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 % sauf pour les toits terrasses. Cette disposition n'est pas applicable aux vérandas, aux toits terrasses, aux annexes, aux constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

Matériaux

De façade :

- Les enduits des façades doivent être, soit teintés dans la masse, soit peints.
- Les murs peuvent être doublés de pierres apparentes, de schiste, de brique, ou recevoir un enduit à la chaux hydraulique.
- Les façades en bois, ou aspect bois, sont acceptées

De toiture :

Les toits doivent obligatoirement être recouverts de tuiles canal. Cette disposition n'est pas applicable aux vérandas, aux toits terrasses, aux annexes, aux constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

De fermeture :

- Les fermetures doivent être de préférence en bois : persiennes à l'italienne ou volets catalans.
- Dans le cas d'un matériau différent (PVC ou alu), l'aspect et le traitement de la couleur doivent être en harmonie avec les matériaux existants.

Ouvertures

Les ouvertures à tendance verticale sont souhaitées.

Équipements techniques et accessoires à la construction

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) et en particulier l'énergie solaire (hormis la mise en place d'éolienne).

La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum. Leur implantation, et notamment en ce qui concerne les panneaux solaires très visibles car réfléchissants, doit être étudiée afin d'être le moins perceptible depuis l'espace public.

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent cependant s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article A - II.1) et sa partie « Volumétrie ».

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

Les paraboles et antennes satellites doivent être placées sur le toit ou en rive de toiture le plus discrètement possible et doivent constituer une unité homogène.

Les dispositifs aéroréfrigérants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) doivent être situés de préférence à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins et être installés de manière à être les plus discrets possibles.

A - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

A - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

Règles quantitatives		
Destinations / sous-destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement 2roues non motorisés
Hébergement notamment hôtelier et touristique	Une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôte, gîte rural ou emplacement de camping à la ferme.	

A - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.
- ✓ Elles doivent comporter des aménagements adéquats pour la sécurité des piétons

A - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Dans le cas d'une alimentation autre que par le réseau public, toute autorisation de construire ou d'aménager est subordonnée à la fourniture par le pétitionnaire de la preuve de la conformité de l'eau à usage de consommation. En outre, une autorisation préfectorale de délivrer l'eau au public devra être obtenue pour les établissements ouverts au public selon les normes en vigueur.

Assainissement

Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et 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.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public sauf si le réseau existant est en aérien.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone naturelle à protéger et mettre en valeur en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de leur caractère naturel.

Elle représente environ 70 % du territoire communal et couvre une superficie de plus de 3120 hectares.

La zone se découpe en 6 secteurs :

- ⇒ Le secteur « N » qui couvre notamment les espaces forestiers
- ⇒ Le secteur « Nc », seul secteur destiné à accueillir l'implantation de certains équipements de communication
- ⇒ Le secteur « Nd » qui correspond à l'ancienne décharge de « Font Vella » où toute nouvelle construction et tout type d'aménagement sont proscrits sauf pour sa réhabilitation menée par la Communauté de Communes
- ⇒ Le secteur « Ng » en vue de la création d'un parcours de golf et d'hébergements hôteliers associés aux abords de la « Forge del Mig. La Commune devra opérer une évolution de son document d'urbanisme (déclaration de projet par exemple) pour faire aboutir un potentiel projet.
- ⇒ Le secteur « Ns » pour l'implantation d'un projet photovoltaïque portée par la régie électrique communale sur les hauteurs de la « Forge del Mitg » entre le Mas de la « Quère » et « El Solà »
- ⇒ Le secteur « Nt » qui correspond à des mas transformés en colonies, maisons de vacances, centre d'accueil et camping au Mas de la Quère, au Mas Noell et au Mas Clois

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- Par la servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles et plan de prévention des risques miniers (valant PPRN) approuvé par Arrêté Préfectoral du 16/06/1993
- Par la servitude AC1 (Protection des monuments historiques) du Mas de Cremadells
- Par 2 des 6 servitudes AS1 relatives à la protection des eaux potables et minérales :
 - ✓ Périmètres de Protection Immédiat (PPI), Rapproché (PPR) et Eloigné (PPE) du forage du « Ravins des Plants » par Déclaration d'Utilité Publique du 12/12/2002 situés sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
 - ✓ Périmètres de Protection Immédiat (PPI) et Rapproché (PPR) du forage « de Bilbe » par Déclaration d'Utilité Publique du 12/12/2002 situés sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
- Par la servitude I4 relative au passage de lignes électriques
 - ✓ « Ligne 45 KV n°1 Puig-Redon / Tech 26 KV – Le Tech »
 - ✓ « Ligne 45 KV n°1 Pas du Loup / 1P.RE 26 KV – Puig-Redon / Tech 26 KV »
- Par la servitude PT2 de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles :
 - ✓ ST : Station Saint-Laurent de Cerdans / La So
 - ✓ FH : Faisceau Hertzien Prats de Mollo / Puig Colom à Saint-Laurent de Cerdans / La So
- Par des Emplacements Réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (n°1, n°7, n°8 et n°10)

- *Par un élément remarquable à protéger au titre des L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement (Boisement au Sud du « Chalet)*
- *Par le château de l'Île qui peut faire l'objet d'un changement de destination (L151-11°), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site*
- *Par le Périmètre autour de la station d'épuration du village. Dans cette zone d'un rayon de 100 mètres autour des ouvrages, il est recommandé de n'établir aucune nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil de public.*

NB : *Bien que certaines dispositions générales soient opportunément reprises dans le cadre de la rédaction de certains articles, il convient de se référer à la partie y étant spécifiquement dédié (Cf. Titre I « Dispositions Générales ») pour prendre en compte l'ensemble des dispositions.*

N - I.1) DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdites :

- 1) Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à l'habitation et aux équipements d'intérêt collectif et services publics sauf dans les conditions établies ci-après dans le § « Sont limitées / encadrées »
- 2) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- 3) Les constructions destinées au commerce et activités de service
- 4) Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- 5) Les terrains de camping et les aires de stationnement des caravanes sauf dans le secteur Nt
- 6) Le stationnement de caravanes isolées, camping-cars ; maisons mobiles
- 7) Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL)
- 8) Les Habitations Légères de Loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'Urbanisme
- 9) Les villages vacances sauf dans le secteur Nt
- 10) La création de dépôts et stockages (couverts ou non) de véhicules et de matériaux divers (vieilles ferrailles, hydrocarbures, produits dangereux ou polluants, matériaux de construction et de démolition, ...), autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées
- 11) Les carrières
- 12) Les éoliennes
- 13) Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur le terrain

Pour le secteur « Nd » toute nouvelle constructions et tout type d'aménagement sont proscrits sauf pour sa réhabilitation menée par la Communauté de Communes.

Sont limités / encadrés :

Afin d'assurer la protection et le fonctionnement des captages d'eau potable qui font l'objet de périmètre de protection, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières conforme à la réglementation en vigueur.

Dans toute la zone, sauf dans le secteur Nd :

- 1) Toute construction ou installation admise sous conditions ci-après doit respecter une distance d'implantation de 10 mètres avec la frontière avec l'Espagne, ainsi que le long des cours d'eau et des chemins formant frontière (distance mesurée à partir des bords).
- 1a) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière et les activités de diversification (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, le camping à la ferme, installations photovoltaïques, ...) sont autorisées à condition :
 - D'être destinés au stockage des récoltes, des animaux et du matériel agricole et des équipements strictement nécessaires à l'exploitation ;
 - Qu'elles correspondent à la surface Minimale d'Assujettissement (SMA) ou à défaut à la réglementation en vigueur applicable en la matière;
 - Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole, d'élevage ou forestière et la nature des exploitations agricole ou forestières existantes.
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

- 1) Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition :
 - ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien des cours d'eau, au fonctionnement des stations d'épuration, et à la défense contre l'incendie, et à la protection contre les inondations.

- 4) Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
- ✓ Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
 - ✓ A des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou d'aménagements paysagers.

Dans le secteur N :

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone ci-avant, sont admis :

- 1) Les travaux de restauration ou travaux d'extension mesurés de constructions à usage d'habitation existantes sont autorisés sous réserve :
 - ✓ Qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus de 50 m² la surface de plancher ;
 - ✓ De ne pas augmenter de plus 30 % l'emprise au sol de la construction initiale ;
 - ✓ De ne pas dépasser 250 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension) ;
 - ✓ De se limiter à la hauteur de la construction initiale ;
 - ✓ Que les dispositions du règlement sanitaire départemental soient respectées ;
 - ✓ Que la défense incendie soit assurée.
- 2) La création d'annexes (hors piscine) des constructions existantes à destination d'habitation est admise, à compter de l'approbation du PLU, à condition :
 - ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ De se limiter à la création d'une catégorie d'annexe (1 garage, 1 abri de jardin, 1 cuisine d'été et 1 local piscine) ;
 - ✓ De ne pas aboutir à la création d'un nouveau logement ;
 - ✓ Que la surface de plancher (ou l'emprise au sol lorsque l'annexe ne génère pas de surface de plancher) ne dépasse pas 20 m² pour un garage et 10 m² pour toutes les autres annexes ;
 - ✓ D'être établies à proximité immédiate de la construction existante à destination d'habitation c'est-à-dire à une distance maximale d'implantation de 15 mètres vis-à-vis de cette dernière, distance mesurée au point le plus éloigné du logement ;
 - ✓ De ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur
- 3) Les piscines à la condition :
 - ✓ De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ✓ D'être implantées à une distance maximale de 15 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de la piscine.
- 4) Le changement de destination du Château de l'Île (identifié sur le plan de zonage) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 5) Pour le Mas Crémadells inscrit au titre des monuments historiques, l'autorité administrative compétente de l'État devra être avisée, quatre mois avant, de toute modification du bâtiment et des travaux envisagés.

Dans le secteur Nc :

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone ci-avant, seule est admise l'implantation de pylônes, relais télé et télécommunications, relais satellites, ainsi que leurs installations techniques annexes.

Dans le secteur Ng :

Hormis les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone ci-avant, toutes constructions et installations nouvelles immédiates sont proscrites.

Dans le secteur « Ns » :

Parmi les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone ci-avant, dont celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, sont spécifiquement autorisées les constructions et installations appartenant à la sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (constructions et installations destinées aux énergies renouvelables et à l'exploitation photovoltaïque) à la condition de respecter les règles d'aménagement définies dans le cadre du Permis défini suite à la réalisation de l'étude de faisabilité et de l'étude d'impact environnemental et qui garantit la conformité du projet et sa bonne intégration dans le site.

Dans les secteur Nt :

Outre les occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone ci-avant, sont admises :

- 1) Les constructions et installations appartenant à la sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique sous réserve :
 - ✓ D'être de préférence réalisées en extension des bâtiments touristiques ou d'habitations existants auxquels elles sont associées ;
 - ✓ Ou à défaut d'être établies à proximité immédiate des bâtiments touristiques ou d'habitations existants c'est-à-dire à une distance maximale d'implantation de 30 mètres vis-à-vis de ces derniers, distance mesurée au point le plus éloigné **près** du bâtiment préexistant le plus proche ;
 - ✓ De ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher au total en plus de l'existant après travaux (**existant + 200 m² maxi**) ;
- ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ✓ Que les dispositions du règlement sanitaire départemental soient respectées ;
- ✓ Que la défense incendie soit assurée.
- 2) Les constructions et installations appartenant à la sous-destination de logement sous réserve :
 - ✓ D'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone
 - ✓ D'être de préférence réalisées en extension des bâtiments touristiques ou d'habitations existants auxquels elles sont associées ;
 - ✓ Ou à défaut d'être établies à proximité immédiate des bâtiments touristiques ou d'habitations existants c'est-à-dire à une distance maximale d'implantation de 20 mètres vis-à-vis de ces derniers, distance mesurée au point le plus éloigné du bâtiment préexistant le plus proche ;
 - ✓ Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
 - ✓ Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
 - ✓ Que les dispositions du règlement sanitaire départemental soient respectées.
 - ✓ Que la défense incendie soit assurée

N - I.2) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant

N - II.1) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée de la RD3.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Néant.

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

Néant.

Volumétrie

Emprise au sol

Néant.

Définition de la hauteur

Le terrain avant travaux doit obligatoirement être défini par un plan altimétrique détaillé qui doit être joint à toute demande d'autorisation.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du sol naturel ou du niveau de la voie jusqu'au faîtage des bâtiments, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres sauf dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à 9 mètres. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

La hauteur maximale autorisée des constructions annexes du bâtiment principal, à usage autre que l'habitation, est de 3,50 mètres.

N - II.2) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel du R111-27 d'Ordre Public

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Généralités

Les murs aveugles apparents, les murs de clôtures et les bâtiments annexes joignant la limite parcellaire auront un aspect qui s'harmonise avec celui des façades de la construction principale.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, carreau de céramique, fibrociment, ... ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs des enduits maçonnés doivent être choisies dans le nuancier disponible en Mairie (règlement et pièce spécifique du PLU).

Clôtures

Les clôtures doivent être traitées simplement dans l'esprit local traditionnel.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètres. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

Toitures

Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 % sauf pour les toits terrasses. Cette disposition n'est pas applicable aux vérandas, aux toits terrasses, aux annexes ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique.

Matériaux

De façade :

- Les enduits des façades doivent être, soit teintés dans la masse, soit peints.
- Les murs peuvent être doublés de pierres apparentes, de schiste, de brique, ou recevoir un enduit à la chaux hydraulique.
- Les façades en bois, ou aspect bois, sont acceptées.

De toiture :

Les toits doivent obligatoirement être recouverts de tuiles canal. Cette disposition n'est pas applicable aux vérandas, aux toits terrasses, aux annexes ainsi qu'aux installations et équipements publics à usage technique, [ainsi qu'aux constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière](#).

De fermeture :

- Les fermetures doivent être de préférence en bois : persiennes à l'italienne ou volets catalans.
- Dans le cas d'un matériau différent (PVC ou alu), l'aspect et le traitement de la couleur doivent être en harmonie avec les matériaux existants.

Ouvertures

Les ouvertures à tendance verticale sont souhaitées.

Équipements techniques et accessoires à la construction

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) et en particulier l'énergie solaire. Il est rappelé que les éoliennes sont interdites.

La mise en forme de ces éléments doit se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximum. Leur implantation, et notamment en ce qui concerne les panneaux solaires très visibles car réfléchissants, doit être étudiée afin d'être le moins perceptible depuis l'espace public.

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent cependant s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article N - II.1) et sa partie « Volumétrie ».

Les cheminées doivent être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traité en tant que tel.

Les paraboles et antennes satellites doivent être placées sur le toit ou en rive de toiture le plus discrètement possible et doivent constituer une unité homogène.

Les dispositifs aéroréfrigérants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) doivent être situés de préférence à une distance minimale de 2 mètres de la façade du ou des immeubles voisins et être installés de manière à être les plus discrets possibles.

N - II.3) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Le choix des essences doit correspondre aux caractéristiques de l'espace et à ses fonctions et privilégier les essences locales, peu gourmandes en eaux et produits phytosanitaires. Les pétitionnaires pourront consulter la fiche pratique « liste noire des espèces » en annexe du présent règlement, s'ils souhaitent éviter les plantations d'espèces dites « invasives ». Ils pourront également consulter le mini guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? » élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon en annexe du présent règlement.

N - II.4) STATIONNEMENT

Prescriptions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur le terrain/la parcelle de l'opération.

N - III.1) DESSERTES PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application des dispositions du Code Civil.

Les caractéristiques (et notamment la largeur) des accès doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours (protection civile et brancardage) et de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration et notamment celle de ses accès ainsi que de l'importance du trafic et de la visibilité.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique :

- ✓ Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut être refusé.

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

Voiries

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies répondant aux caractéristiques suivantes :

- ✓ Elles doivent correspondre à la destination de la/des construction(s) (être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir)
- ✓ Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de protection civile et de lutte contre l'incendie.
- ✓ Elles doivent comporter des aménagements adéquats pour la sécurité des piétons

N - III.2) DESSERTES PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Dans le cas d'une alimentation autre que par le réseau public, toute autorisation de construire ou d'aménager est subordonnée à la fourniture par le pétitionnaire de la preuve de la conformité de l'eau à usage de consommation. En outre, une autorisation préfectorale de délivrer l'eau au public devra être obtenue pour les établissements ouverts au public selon les normes en vigueur.

Assainissement

Toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau pluvial collectif par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et 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.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux, d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de réseaux d'énergie doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public sauf si le réseau existant est enaérien.

Éléments protégés L.151-19 & L.151-23

Articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Articles L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L113-2 et L421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Cette identification peut donc concerner des secteurs mais aussi des éléments « ponctuels ». Elle implique un accord de la commune pour une modification de l'élément identifié (à minima une déclaration préalable). En effet, les articles R. 151-41 et R.151-43 & R421-23 alinéa h) du Code de l'Urbanisme précisent que :

Articles R151-41 du Code de l'Urbanisme

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

[...]

3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Articles R151-43 du Code de l'Urbanisme

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

Articles R421-23 du Code de l'Urbanisme

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

[...]

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

1) Éléments identifiés et protégés au titre du L151-19°

Dénomination	Parcelles et localisation
« La Pujada »	Domaine public dans la section cadastrale AB
Descriptif	
Il s'agit d'un escalier monumental de 153 marches et d'une longueur d'environ 85 mètres. D'orientation Nord / Sud, il lie la rue de l'église à la RD3 (Avenue Jean Jaurès). Outre son aspect majestueux et son caractère identitaire, il joue un rôle important pour les déplacements piétons et peut à ce titre jouer un rôle prépondérant pour servir la politique communale de mise en relation des diverses traversées piétonnières existantes ou à créer dans le village (potentiel projet de piétonnisation de la place de la République et de la rue de l'Eglise entre autres)	
Objectifs	
1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique et paysager 2. Affirmer un cheminement piétonnier structurant du village	



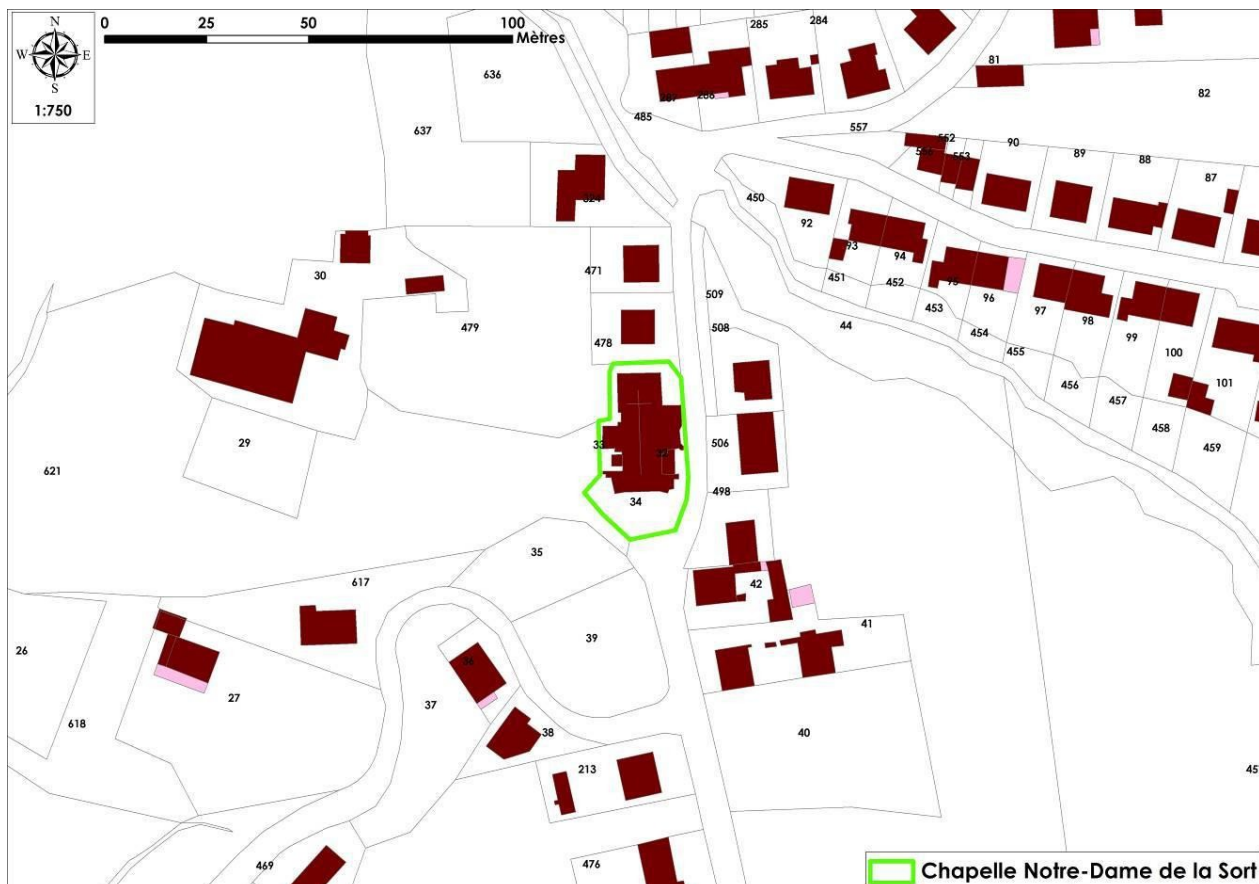


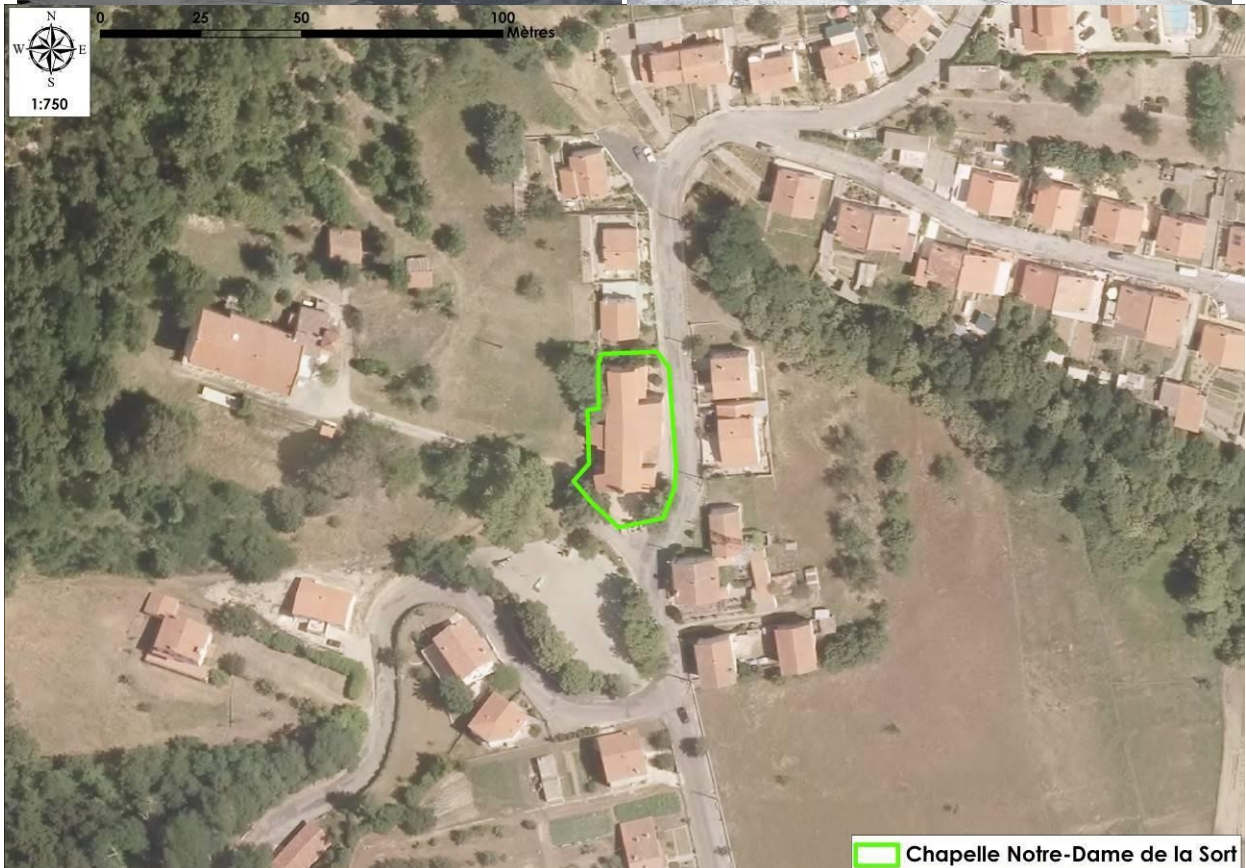
Dénomination	Parcelles et localisation
Le Fronton	Parcelle n°381 de la section cadastrale AB
Descriptif	
Il se situe à l'Ouest de la place de la République dans le noyau villageois près de l'Eglise sur le mur d'un bâtiment. Il a été crée dans les années 1970, par deux artistes locaux (Joseph Guisset, dit « Xarapète » serrurier entretraite et artiste peintre, et Jean Ferrer, artisan et artiste peintre). Il a récemment été restauré par Jean-Claude Tricot et son épouse. Cette magnifique fresque reprend le plan du village reproduit à l'échelle et rehaussé de représentations emblématiques de la commune : son environnement, son économie, ses monuments, ses fêtes, ...	
Objectif	
1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique, architectural et paysager	





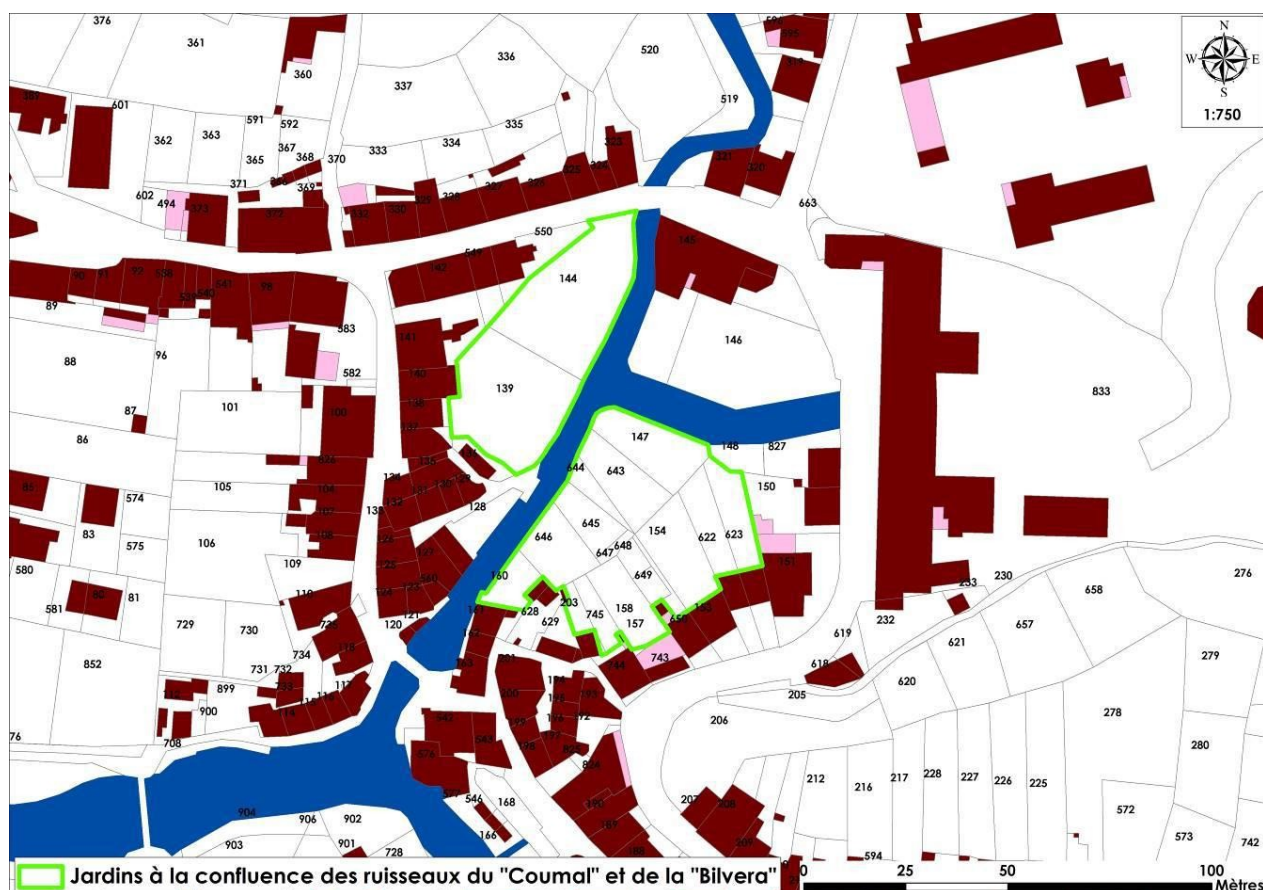
Dénomination	Parcelles et localisation
Chapelle « Notre-Dame de la Sort » & Monument aux Morts	Parcelles n°32, n°33 et n°34 de la section cadastrale AB
Descriptif	
Elle se situe au Nord du centre ancien du village et du cimetière desquels elle est respectivement distante de 300 et de 100 mètres. Plus précisément elle se localise au croisement de la rue de la Sort en provenance du centre villageois et de la route de la Sort qui permet un raccord avec la RD3. C'est un édifice d'inspiration gothique, qui daterait de la fin du XVII^{ème} – XVIII^{ème} siècle, aux voûtes en croisées d'ogives. La patronne des lieux qui préside en maître autel, est une statue mannequin dont seules la tête et les mains sont sculptées. Les jeunes gens venaient se recommander à cette vierge à l'époque où la circonscription s'effectuait par tirage au sort. Une fête lui est dédiée (messe, sardanes, repas de germanor, spectacle folklorique, ...). Cette fête se tient à la fin de la période estivale. Elle est, entre autres, reconnue pour la beauté de ses vitraux qui font bien souvent l'objet de suggestions de visite dans le cadre des multiples itinéraires de promenades et de randonnées qui existent sur le territoire laurentin. Le Monument aux Morts est situé à son entrée.	
Objectif	
1. Préserver le patrimoine identitaire, culturel, historique, architectural et paysager	

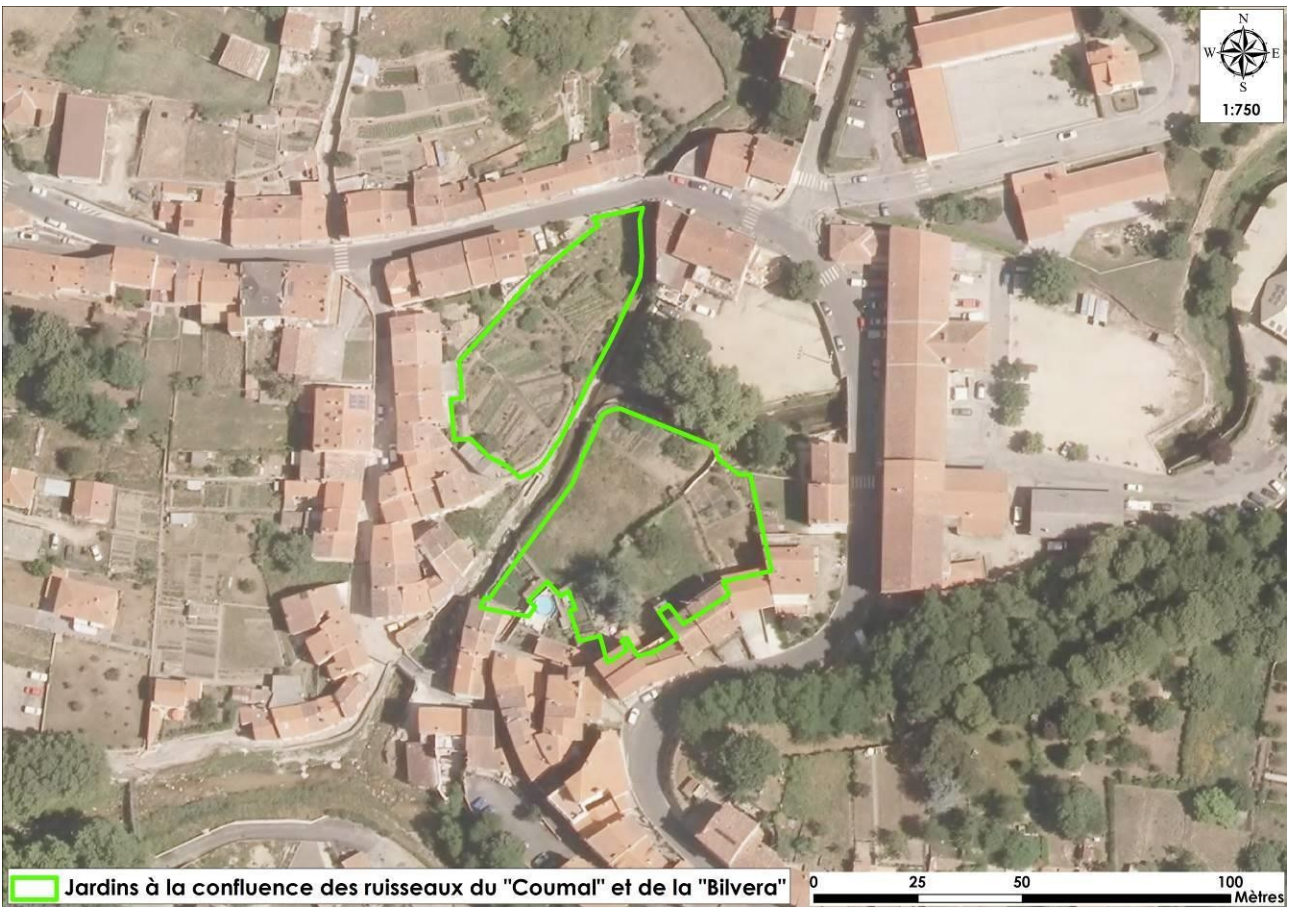




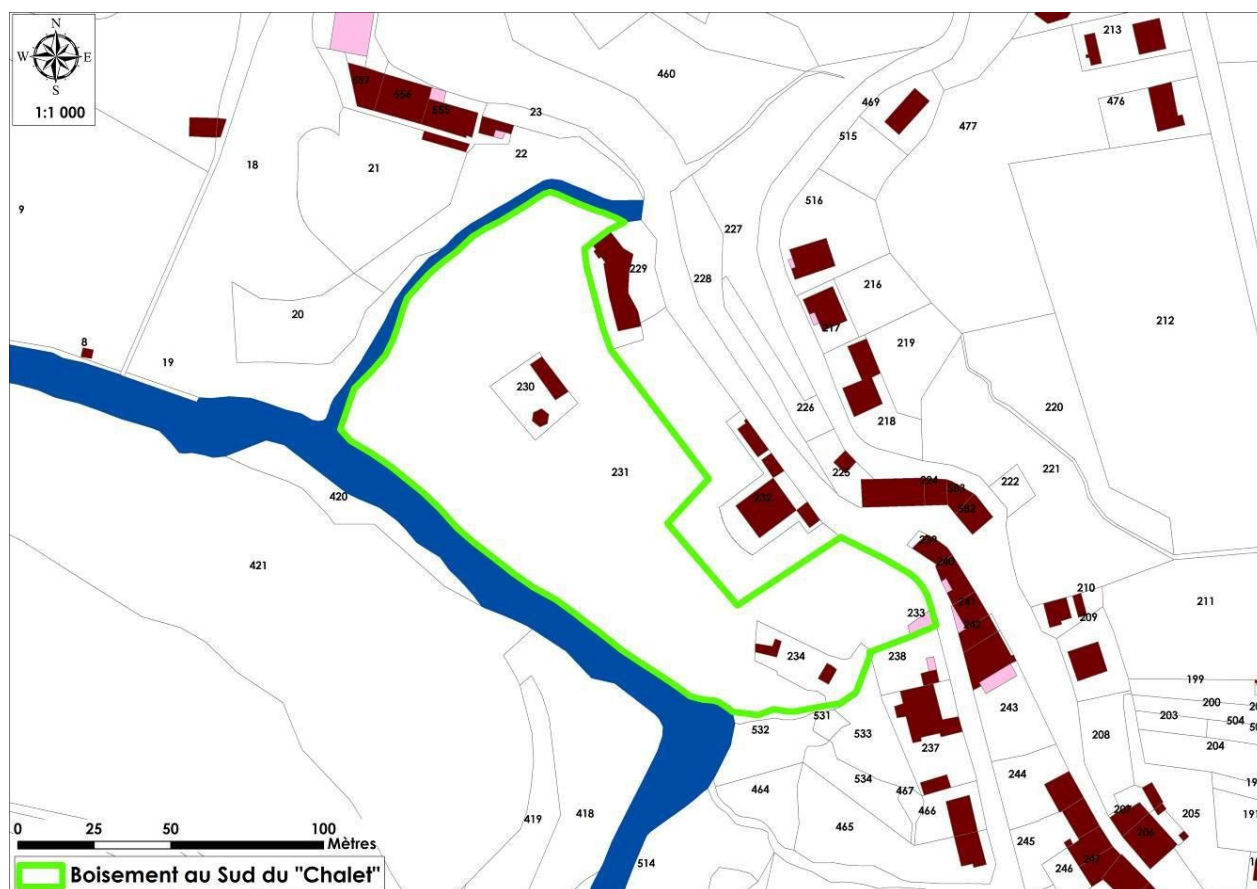
2) Éléments identifiés et protégés au titre du L151-23°

Dénomination	Parcelles et localisation
Jardins à la confluence des ruisseaux du « Coumal » et de la « Bilbera »	Parcelles n°139, n°144, n°147, n°154, n°157, n°158, n°160, n°622, n°623, n°643 à n°648 et n°745 de la section cadastrale AC
Descriptif	
Ces jardins sont localisés au niveau de la confluence de 2 ruisseaux à une cinquantaine de mètres avant de rejoindre la rivière de la Quèra par sa rive droite. Plus ou moins bien entretenus, ils offrent une vue splendide notamment depuis la RD3 (Avenue Jean Jaurès). Outre leurs rôles vivrier et paysager, ils permettent de prolonger au milieu du bâti du quartier du « Moulin » la trame de jardins établie au Nord de la RD3 le long du ruisseau du Coumal.	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire, historique, écologique et paysager 2) Préserver et renforcer la trame verte et bleue	





Dénomination	Parcelles et localisation
Boisement au Sud du « Chalet »	Parcelles n°230, n°231, n°233 et n°234 de la section cadastrale AB
Descriptif	
Ce boisement se situe en frange Sud du « Chalet » (pressenti pour l'accueil d'une antenne au projet communautaire de « Maison de la santé ») et d'une habitation. Il est bordé par la rivière de la Quère au Sud, par un ruisseau affluent de cette dernière en limite Ouest / Nord-Ouest, par la RD2 au Nord et par les dernières habitations du quartier du « Château » à l'Est et au Sud-Est. Il offre un écrin de verdure autour du « Chalet » et de son parc, ce qui participerait au besoin de quiétude relatif à la future vocation de la bâtisse, et il constitue une zone « tampon » d'une part entre les habitations et la rivière de la « Quère » en contrebas mais aussi entre les habitations et la zone d'activité qui accueille la station-service. Sa superficie est de l'ordre de 1,3 hectare.	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire, historique, écologique et paysager 2) Préserver et renforcer la trame verte et bleue 3) Préserver une zone « tampon » entre quartier d'habitat et secteur d'activité	





Changement de destination de bâtiments (L151-11°)

Articles L151-11° du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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 ;

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13°, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.***

Trois bâtiments remarquables sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

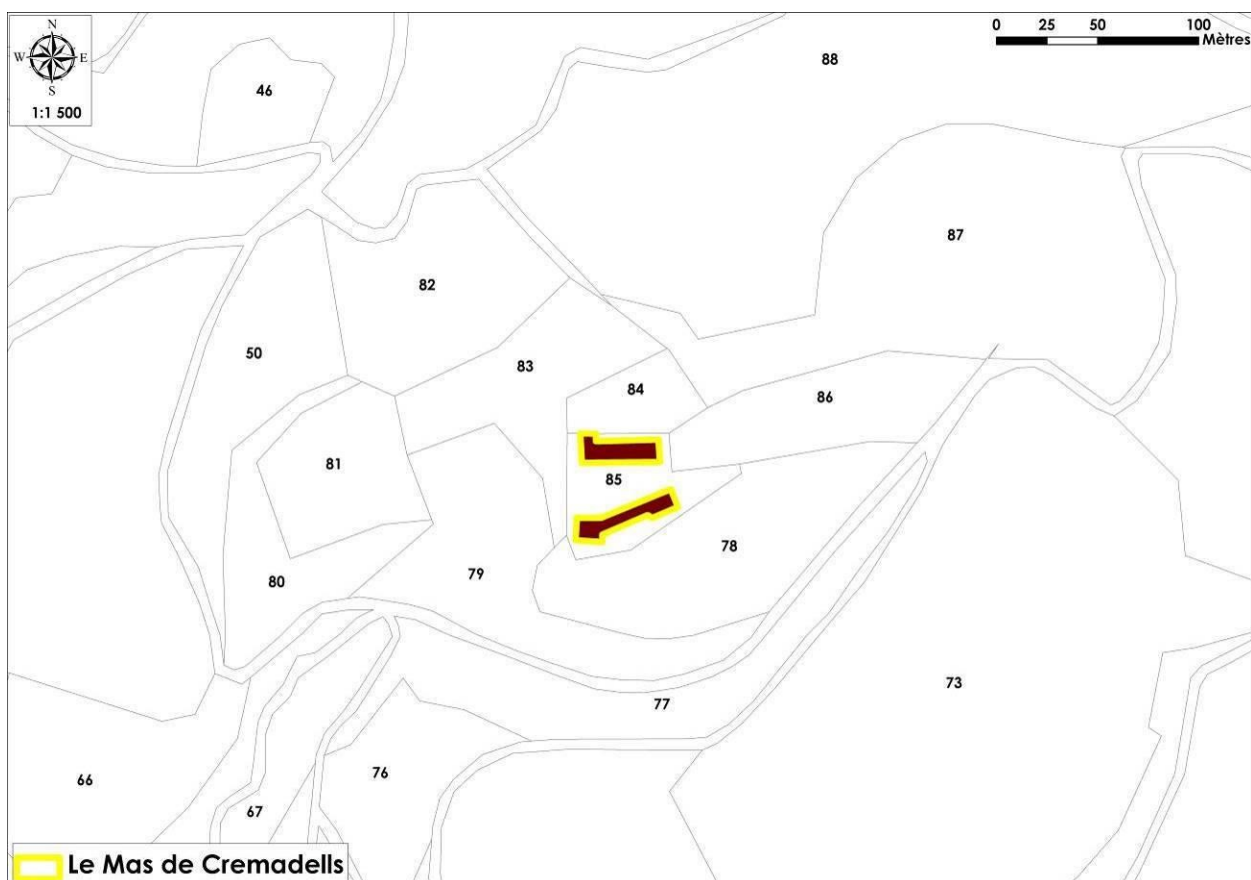
- ❖ **Le Mas de Crémadells** (qui fait par ailleurs aussi l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique de type AC1 : Monument Inscrit)
- ❖ **Le Château de l'Île**
- ❖ **La grange, le mas et la villa « Bilbé »**

Le changement de destination de ces bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural, identifiés sur les documents graphiques, est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans tous les cas, les permis pour les changements de destination nécessiteront l'avis conforme de **la Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour le Mas de Crémadells et la grange, le mas et la villa « Bilbé » classés** en zone Agricole au titre de PLU **et l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour le Château de l'Île** classé en zone Naturelle au titre du PLU conformément à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

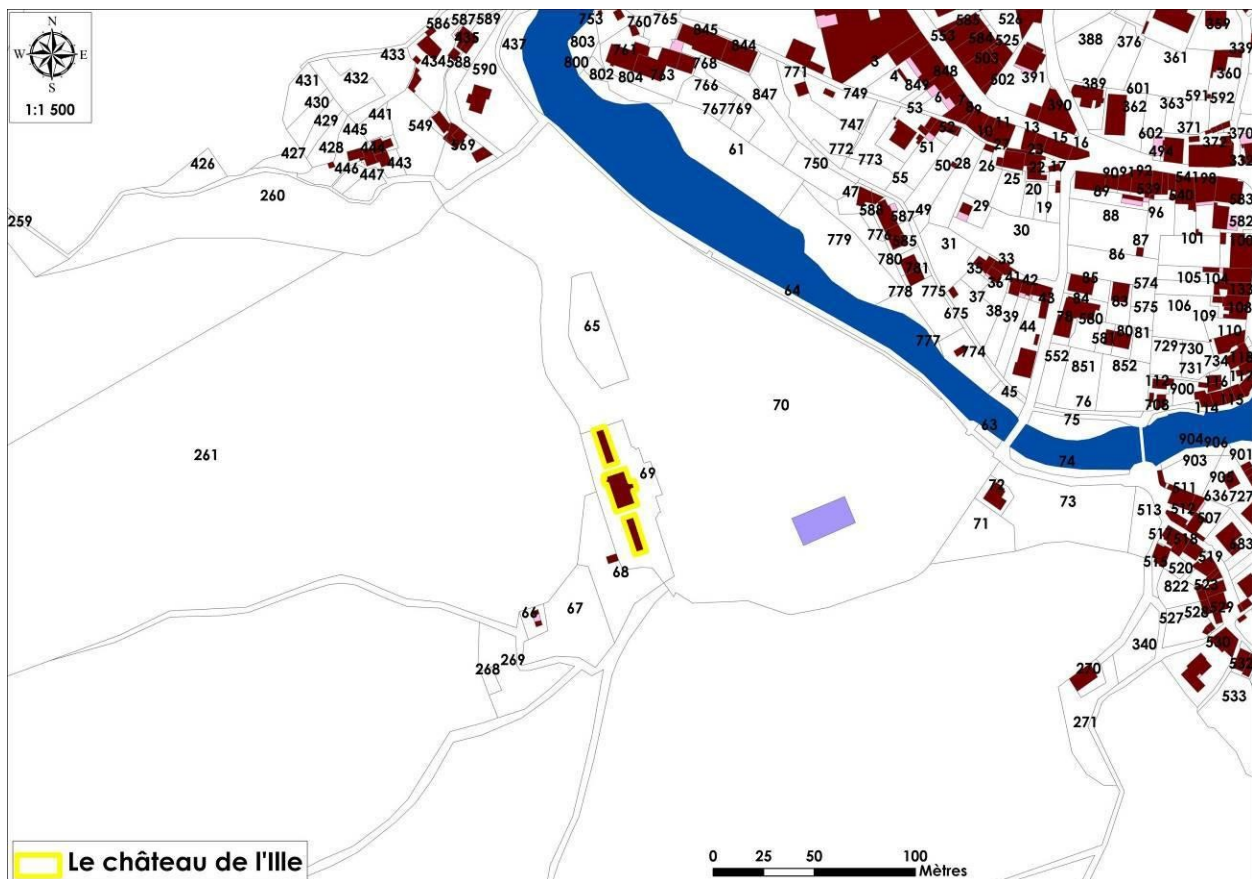
Les trois bâtiments font l'objet d'une description avec cartographies et photographies ci-après.

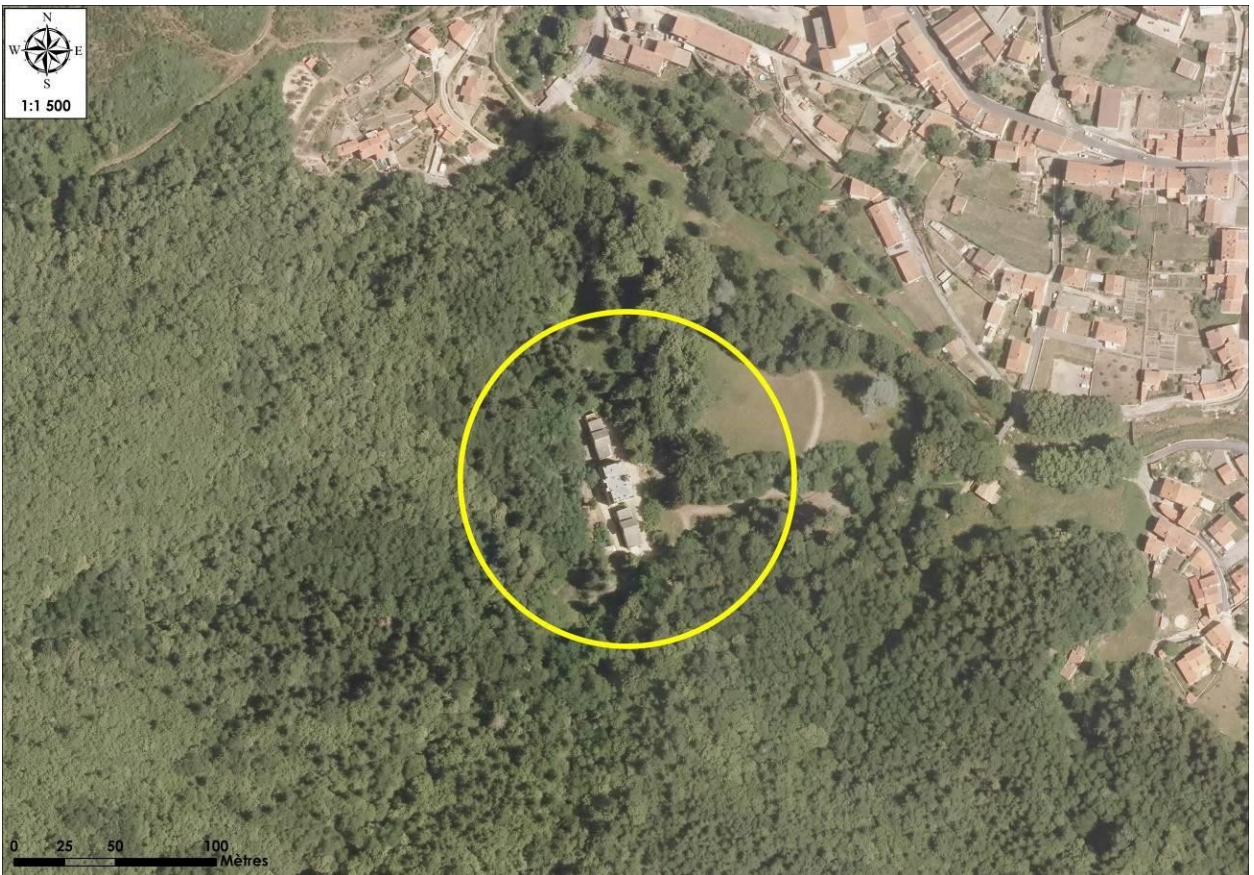
Dénomination	Parcelles et localisation
Le Mas de Crémadells	Parcelle n°85 de la section B1
Descriptif	
Le Mas de Cremadells était utilisé à des fins d'exploitation agricole. Il est mentionné depuis 1405 et aurait été transformé en château au cours de la seconde moitié du XVII^{ème} siècle. Son état actuel de conservation est plutôt médiocre. Il est localisé entre « El Boix » et le Mas de Noell au niveau du commencement du Chemin Rural n°15 qui passe par le Mas de Noell et permet de rejoindre la Voie Communale n°1 .	





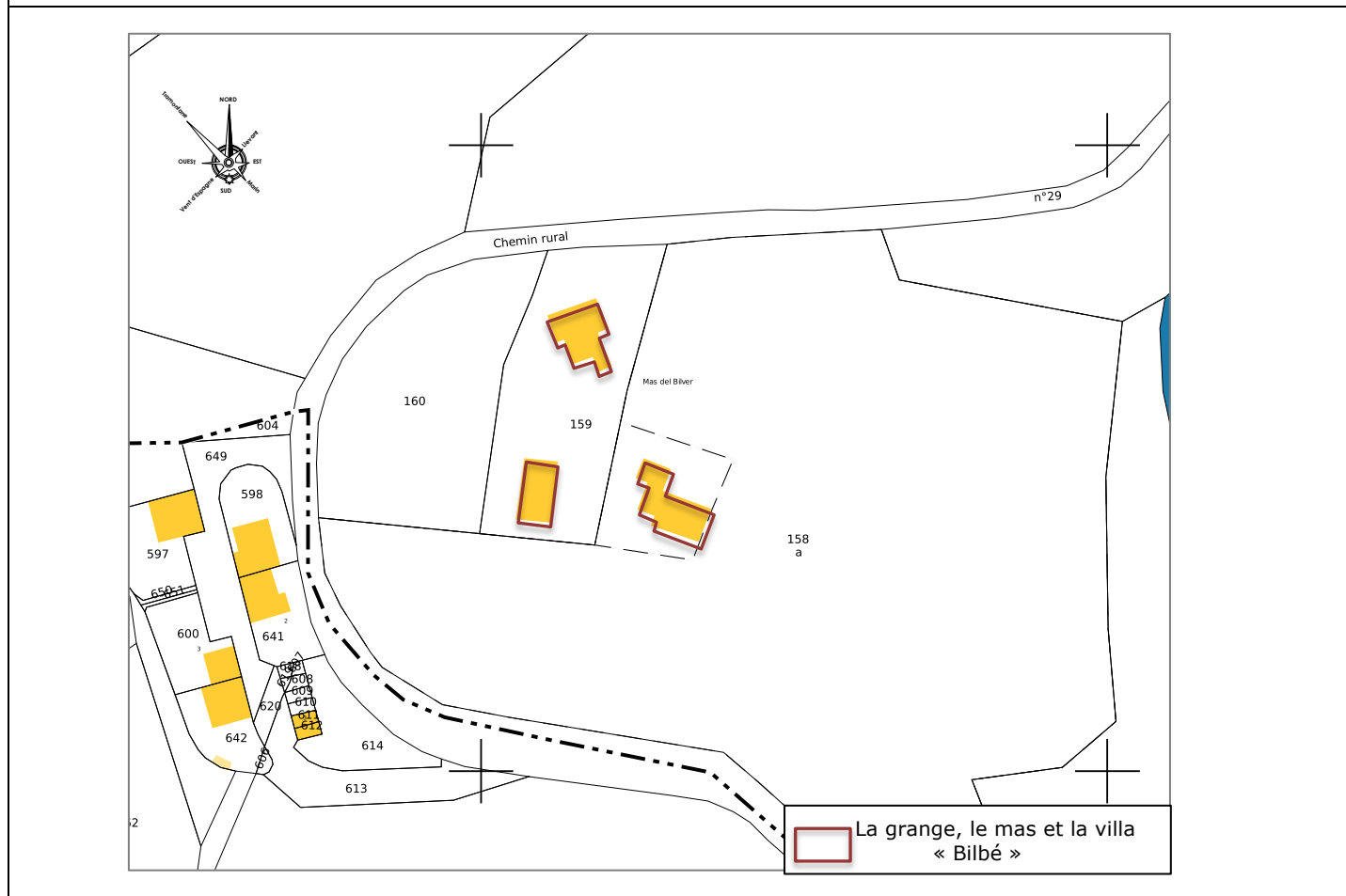
Dénomination	Parcelles et localisation
Le Château de l'Île	Parcelle n°69 de la section AC
Descriptif	
Le Château de l'Île est localisé en rive gauche de la Quère à proximité directe du village. Il est visible depuis l'éperon rocheux où est installé le centre ancien. Un parc lui est associé.	





Dénomination	Parcelles et localisation
La grange, le mas et la villa « Bilbé »	Parcelles cadastrées C158-159

Descriptif
Situé en continuité de l'urbanisation existante en bordure du Chemin de Saint Laurent au Noell, le premier bâtiment est une grange datant du XIXème siècle. Il sert aujourd'hui de stockage de foin. Le second bâtiment est un Mas datant tout comme la grange du XIXème siècle. Le troisième bâtiment est une villa plus récente des années 80.



La grange



Le Mas



La villa



Nuancier

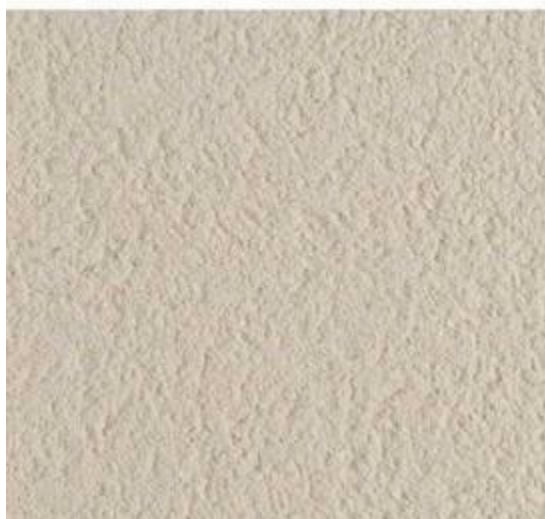
Faute de déclinaisons précises des teintes choisies par la Commune dans le nuancier « universel » RAL, et suite aux recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), **la Commune a opté pour règlementer les couleurs à choisir à partir du nuancier PAREXLANKO avec 12 teintes admises.**

Le tableau suivant montre les teintes autorisées. Des extraits illustrent ensuite ces différentes teintes autorisées.

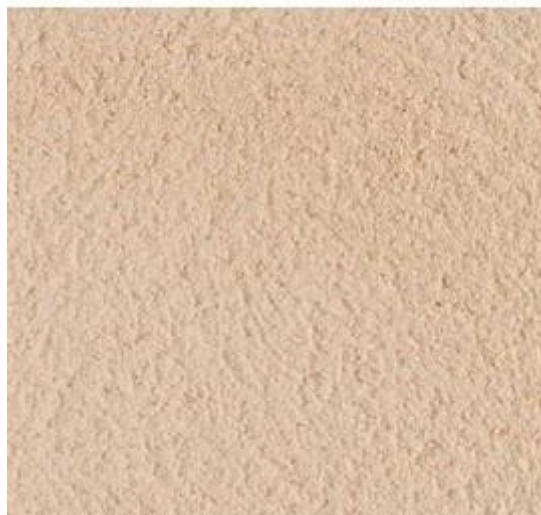
PAREX LANKO	
CODE	COULEUR
G.20	BLANC CASSE
O.10	SABLE
T.10	GREGE
T.20	SABLE CLAIR
T.30	TERRE D'ARGILE
T.40	SABLE ORANGE
T.50	TERRE DE SABLE
T.60	TERRE FEUTREE
T.70	TERRE BEI GE
T.80	BEI GE
T.90	TERRE ROSEE
V10	PIERRE

Nuancier PAREXLANKO

G20



T20



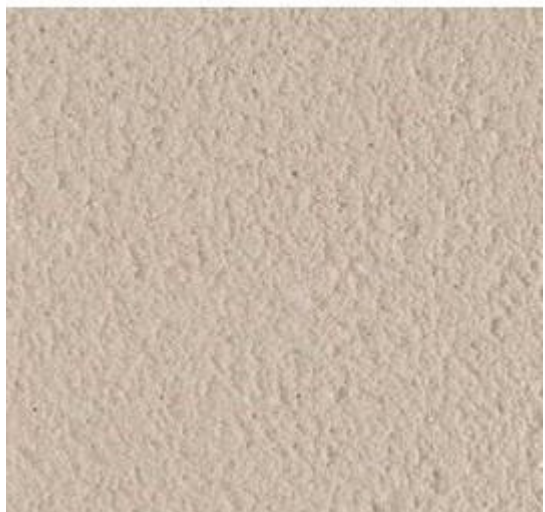
O10



T30



T10



T40



T50



T80



T60



T90



T70



V10



ANNEXES

ANNEXE N°1 : LEXIQUE

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ZONE :

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, AU, A, N, ...).

NB : Les limites des zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

SECTEUR :

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (par exemple UDg, Ap, Nf, Ni)

ZONES URBAINES :

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UB, ...).

ZONES A URBANISER :

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

ZONES AGRICOLES :

Les zones agricoles sont dites « zones 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (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) et à l'exploitation agricole et forestière sont généralement seules autorisées en zone A comme en zone N.

D'autres constructions peuvent y être exceptionnellement autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (dit « STECAL ») dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. La mise en place de ce type de secteurs est soumise en zone Agricole à l'avis conforme de la CDPEANF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) qui a remplacé la CDCEA (Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles) depuis 10/2014.

Les changements de destination des constructions pour des vocations autres qu'agricole et forestière sont proscrits en zone A et N. Il est seulement possible de désigner, en dehors des « STECAL » précédemment évoqués, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPEANF.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la CDPEANF

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

Les zones naturelles sont dites « zones N ». Elles correspondent aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Les règles concernant les changements de destination pour des vocations autres qu'agricole et forestière, concernant les possibilités d'extensions ou d'annexes pour les bâtiments d'habitation existants et pour la création potentielle de « STECAL » sont les mêmes que pour la zone Agricole. La seule différence est que pour la zone Naturelle, le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

ZONES D'ACTIVITES :

Ce sont des zones à vocation principale d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées génèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur cohabitation avec les habitations.

« SURZONAGE » :

Le « surzonage » correspond à des éléments qui viennent se superposer au zonage de « base » du PLU (zones U, AU, A et N). Il s'agit surtout des Emplacements Réservés (ER), des Espaces Boisés Classés (EBC) et des éléments identifiés et protégés au titre des articles L.151-19° et L.151-23° du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE :

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

ESPACE BOISE CLASSE :

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ».

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

« 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 1^{er} 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.

»

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Action de creusement

Extraction de terre qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres (R423-23 f) du Code de l'Urbanisme).

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Action d'augmenter la hauteur du sol, de le rendre plus élevé ; de le surélever.

Remblaiement de terrain qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres (R423-23 f) du Code de l'Urbanisme).

OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES :

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LOTISSEMENT :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments qui a pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la division. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION :

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, cuisine d'été, locaux des systèmes techniques de piscines, etc ...

PISCINE & PRISE EN COMPTE DANS L'EMPRISE AU SOL :

Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. ; ensemble des installations qui entourent ce bassin ou structure gonflable qu'on remplit d'eau pour se baigner.

Tous projets de construction nécessitent une autorisation d'urbanisme pour pouvoir être installés et les piscines ne dérogent pas à cette règle. Selon leurs dimensions, il est nécessaire de déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable. Certaines piscines peuvent néanmoins être réalisées sans aucune autorisation :

- ⇒ Une piscine dont la superficie du bassin est inférieure ou égale à 10m² sera exemptée de demande d'autorisation sauf pour les terrains situés en secteur sauvegardé ou en site classé avec une réglementation plus contraignante qui impose qu'un bassin même faisant moins de 10m² de superficie, fasse l'objet d'une autorisation
- ⇒ Certaines piscines plus grandes que 10m² peuvent tout de même être installées sans autorisation. Mais à la condition qu'elles soient démontables et que leur durée d'utilisation ne dépasse pas 3 mois. Cette durée étant réduite à 15 jours si le terrain se situe dans un site classé ou dans les secteurs sauvegardés. Il faut prévoir la remise en état initial des lieux après usage au-delà des quinze jours maximum.
- ⇒ Les piscines construites à l'intérieur d'un bâtiment existant sont dispensées d'autorisation si les travaux n'affectent pas l'aspect extérieur du bâtiment. S'il n'y a pas de création d'ouverture supplémentaire, par exemple.

On peut donc considérer que si une piscine nécessite une autorisation d'urbanisme (et ne se trouve donc pas dans les 2 premiers cas de figure énoncés ci-avant, dans le troisième cas elle est déjà comptabilisée puisqu'elle est dans le bâtiment), elle est alors à considérer comme une construction et son emprise au sol est à comptabiliser lorsque cette dernière est réglementée.

OPERATION D'ENSEMBLE (L 300-1 du CODE DE L'URBANISME) :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération ».

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE :

Ensemble des circulations (automobiles piétonnes cyclables équestres, ...) d'usage public et appartenant à une personne publique. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

ACCES PARTICULIER :

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

SERVITUDE DE PASSAGE :

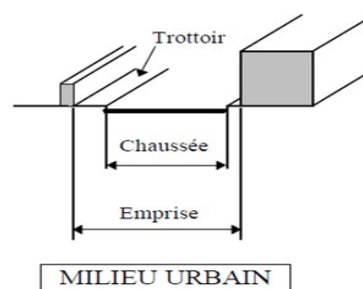
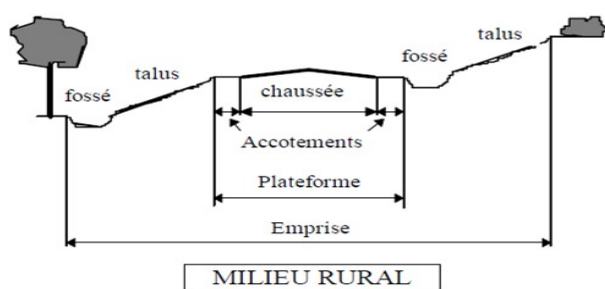
Une servitude de passage n'est pas assimilable à une voie d'accès si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaire à la zone.

ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les règles d'implantation répondent à plusieurs objectifs. Tout d'abord, « *garantir une certaine intimité pour les constructions voisines, garantir l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions* ».

Par ailleurs, ces marges de recul répondent à une exigence d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Les projets de constructions nouvelles doivent ainsi tenir compte de l'implantation des constructions voisines existantes afin de respecter les prescriptions du règlement de la zone concernée.

IMPLANTATION :

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment.

EMPRISE AU SOL :

Il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol est constituée par :

- ⇒ La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- ⇒ Les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.
- ⇒ Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- ⇒ Les rampes d'accès extérieures
- ⇒ Les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- ⇒ Un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs ou encore un garage fermé indépendant de la maison.
- ⇒ Un abri à jardin, un atelier indépendant, ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- ⇒ Un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- ⇒ Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC
- ⇒ Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)

HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur maximale est mesurée au point le plus haut qui sera constitué soit par l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit par l'égout du toit ou le faîtage dans les autres cas. Cette hauteur est comptée à partir de la cote sur terrain naturel situé au point le plus bas de la projection de l'immeuble si celui-ci est décroché en plan et en hauteur.

Les ouvrages techniques tels que cheminées de ventilation, tours de séchage du Service Incendie, cages d'ascenseur etc..., ne sont pas assujettis aux limites de hauteur maximale.

DIVERS

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...). Cessivités sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU. La liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et quelques notions sur les servitudes sont développées dans les annexes du présent règlement.

TELEDISTRIBUTION :

Réseau câblé métallique ou à fibres optiques pour la distribution vers un très grand nombre d'utilisateurs de programmes sonores ou visuels, et éventuellement d'autres signaux : accès internet à haut débit à très haut débit, téléphone, vidéo à la demande, ...

ANNEXE N°2 : ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Article R111-1

Créé par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Par défaut, conformément au présent article, les articles pouvant être considérés d'ordre public sont les R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Leur contenu est exposé ci-après. Les rédactions ou parties de rédaction de certains articles sont dans certains cas en gras pour « marquer » leur importance.

Article R111-2

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R111-4

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R*111-20

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département ».

Article R*111-21

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction ».

Article R*111-22

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 »**

NB : les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

Des croquis explicatifs sur les surfaces à prendre en compte ou non sont versés en page suivante.

Article R*111-23

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1. Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2. Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3. Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4. Les pompes à chaleur ;
5. Les brise-soleil ».

Article R*111-24

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme ».



Source : Urbinfos

Croquis explicatifs sur les surfaces à prendre en compte dans la surface de plancher

Article R*111-25

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R*111-26

Modifié par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. **Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.**

Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement ».

Article R*111-27

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

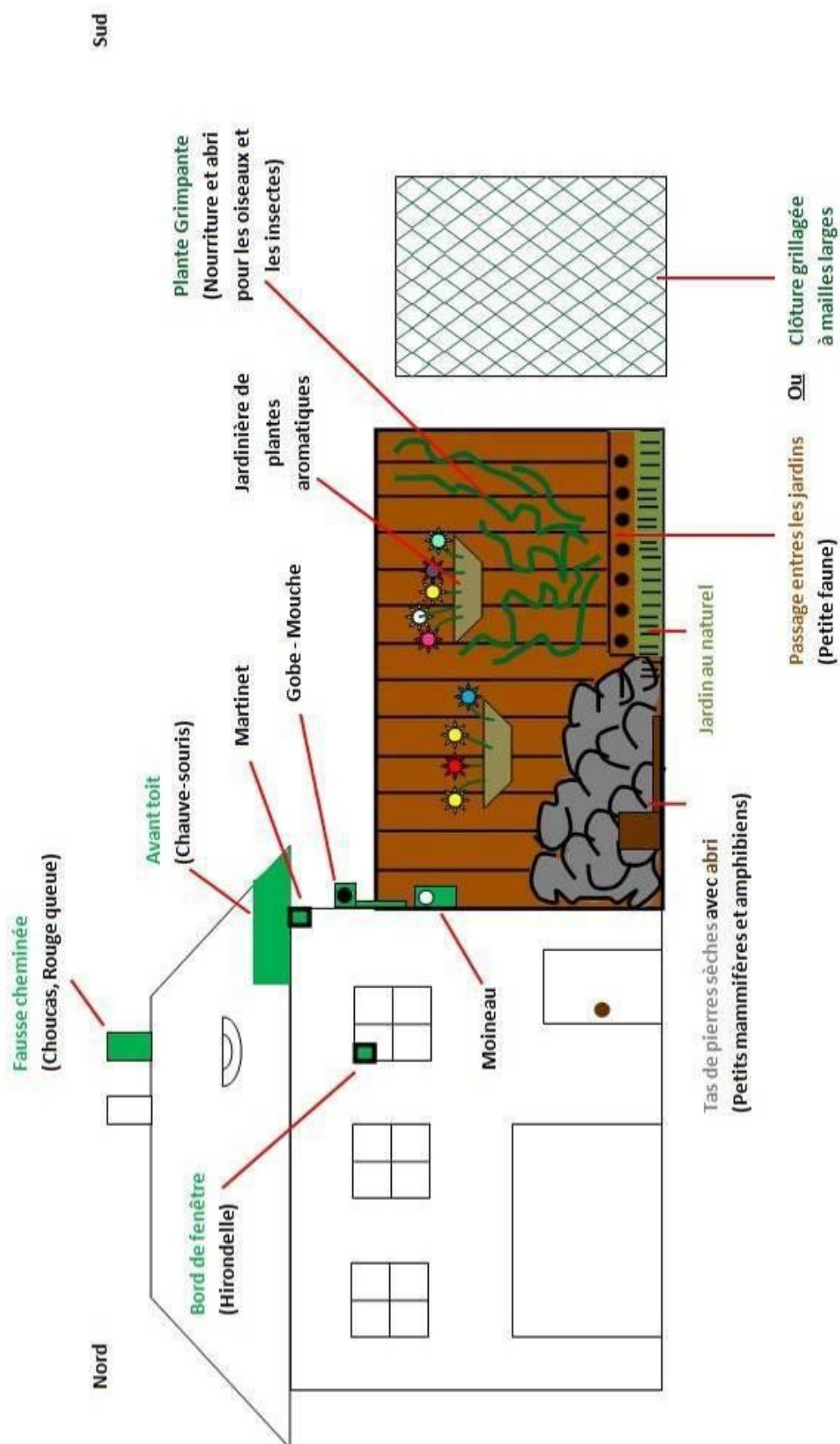
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ANNEXE N°3 : LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes portant sur le territoire communal sont les suivantes :

- Servitude AC1 (Protection des monuments historiques) du Mas de Cremadells - Monument Historique Inscrit par Arrêté Préfectoral du 1er août 1988
- 6 servitudes AS1 relatives à la protection des eaux potables et minérales :
 - ✓ Périmètre de Protection Immédiat (PPI) de la « Source S2 Fontettes » par Déclaration d'Utilité Publique du 23/04/1958 situé sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
 - ✓ Périmètres de Protection Immédiat (PPI) et Rapproché (PPR) de la « Source S3 du Pont » par Déclaration d'Utilité Publique du 06/11/1967 situés sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
 - ✓ Périmètres de Protection Immédiat (PPI) et Rapproché (PPR) de la « Source S1 Mousserane » par Déclaration d'Utilité Publique du 17/08/1978 situés sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
 - ✓ Périmètres de Protection Immédiat (PPI) et Rapproché (PPR) du « Forage Bouadeille » par Déclaration d'Utilité Publique du 23/03/1998 situés sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
 - ✓ Périmètres de Protection Immédiat (PPI), Rapproché (PPR) et Eloigné (PPE) du forage du « Ravins des Plants » par Déclaration d'Utilité Publique du 12/12/2002 situés sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
 - ✓ Périmètres de Protection Immédiat (PPI) et Rapproché (PPR) du forage « de Bilbe » par Déclaration d'Utilité Publique du 12/12/2002 situés sur la commune de Saint-Laurent de Cerdans
 - Servitude I4 relative au passage de lignes électriques
 - ✓ « Ligne 45 KV n°1 Puig-Redon / Tech 26 KV – Le Tech »
 - ✓ « Ligne 45 KV n°1 Pas du Loup / 1P.RE 26 KV – Puig-Redon / Tech 26 KV »
- Servitude PT2 de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles :
 - ✓ ST : Station Saint-Laurent de Cerdans / La So
 - ✓ FH : Faisceau Hertzien Prats de Mollo / Puig Colom à Saint-Laurent de Cerdans / La So
- Servitude PM1 correspondant au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles et plan de prévention des risques miniers (valant PPRN) approuvé par Arrêté Préfectoral du 16/06/1993
- Servitude relative aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)

ANNEXE N°4 : EXEMPLES D'AMENAGEMENTS PROPICES POUR LA FAUNE



ANNEXE N°5 : GUIDE DU CAUE POUR LE CHOIX DES ESSENCES ET DES PLANTATIONS

La Commune veut privilégier la plantation d'essences locales. Au lieu d'énumérer la liste des plantes à interdire (article n°13 du règlement), l'objectif est de donner des préconisations :

Les essences « de pays » sont des arbres et arbustes présents naturellement ou traditionnellement utilisés. Adaptées au milieu et au paysage, elles garantissent une grande diversité biologique.

Pour la plantation de nouvelles haies, elles peuvent être associées en fonction des objectifs fonctionnels et esthétiques visés. Elles permettent en effet de jouer sur les hauteurs, les volumes, les couleurs et les formes tout en respectant le contexte local.

L'utilisation d'essences d'arbres et d'arbustes de pays, est un enjeu important :

- Pour la pérennité des plantations, par principe d'adaptation aux contraintes matérielles, elles sont moins fragiles, demandent moins de soins et d'entretien.
- Pour donner une identité forte au site, qui permet d'éviter la banalisation des paysages
- Parce que ces essences ont de vraies qualités esthétiques (ombrages, fleurements, baies, jaunissements, senteurs...) et traversent sans peine les phénomènes de mode
- ..., et de vraies utilités fonctionnelles (écrans visuel, sonore, délimitation, signalétique, stabilisation des reliefs, régulation hydrique)
- De plus, elles ont souvent un prix d'achat moindre.

Ci-après est présenté un mini guide élaboré par l'Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) en Languedoc-Roussillon. Ce document a été publié le 02/07/2014 et s'intitule : « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? ».

Il s'adresse à un public très large (Collectivités territoriales, Grand Public, Maîtres d'Ouvrage, Particuliers, Professionnels).

86 valeurs « sûres » sont présentées : arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes, ... Chaque espèce végétale est détaillée quant à l'exposition à privilégier, son feuillage, sa croissance, ses exigences en matière de sol, ses besoins en eau et sa résistance au froid.

Plus spécifiquement à l'adresse des élus, on y trouve des conseils pour entretenir le patrimoine végétal communal en adoptant les principes d'une gestion différenciée.

«miniguide»

Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?

86 valeurs sûres

Arbres, arbustes, vivaces, couvre-sols, grimpantes



Union Régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement en Languedoc-Roussillon
www.caue-lr.fr

ENTREtenir LE PATRIMOINE VÉGÉTAL COMMUNAL AVEC UNE GESTION DIFFÉRENCIÉE

ENTRÉES DE VILLE

- Valoriser les alignements d'arbres et pratiquer des tailles respectueuses du port naturel des essences
- Préférer un fleurissement d'arbustes, de vivaces ou mêlant vivaces et annuelles à un fleurissement uniquement d'annuelles

PLANTATIONS LIÉES AUX VOIRIES & AUX QUARTIERS RÉSIDENTIELS

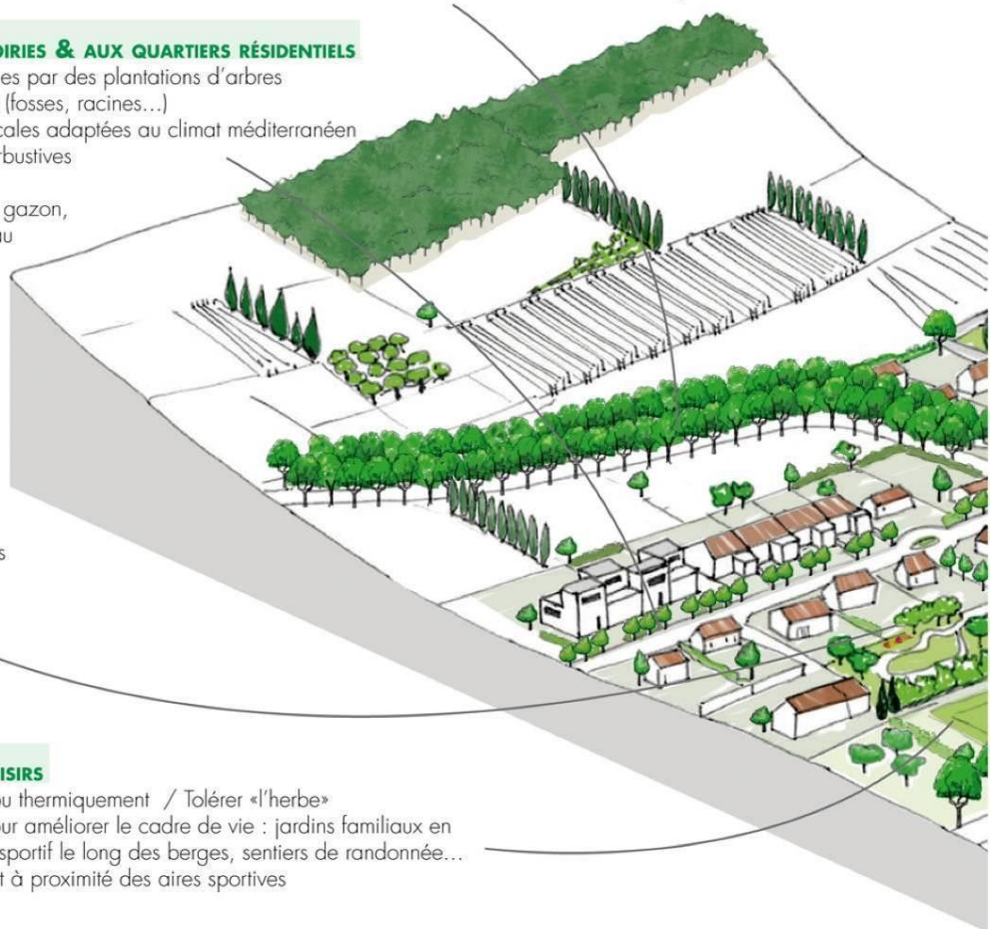
- Structurer les avenues et rues par des plantations d'arbres selon des critères techniques (fosses, racines...)
- Employer des essences locales adaptées au climat méditerranéen
- Favoriser les plantations arbustives ou vivaces en pleine terre
- Préférer les alternatives au gazon, moins consommatrices en eau

JARDINS & SQUARES

- Favoriser les plantations en pleine terre et la diversité végétale
- Réduire les tontes, implanter des espèces alternatives au gazon (Dichondra, Zoysia...), et planter des prairies fleuries

ESPACES SPORTIFS & DE LOISIRS

- Désherber manuellement ou thermiquement / Tolérer «l'herbe»
- Profiter de ces espaces pour améliorer le cadre de vie : jardins familiaux en zones inondables, parcours sportif le long des berges, sentiers de randonnée...
- Planter des haies brise-vent à proximité des aires sportives



LA GESTION DIFFÉRENCIÉE permet d'améliorer la qualité de l'environnement urbain, de rationaliser les modes de gestion en déterminant des besoins par zone :

- Anticiper l'entretien et choisir une gamme de végétaux adaptée
- Limiter l'emploi des produits phytosanitaires : privilégier des techniques alternatives
- Réduire les arrosages et préférer une origine naturelle de l'eau : eau brute, récupération...
- Généraliser l'emploi des paillages pour réduire les besoins d'arrosage et limiter l'entretien

GESTION DE PRESTIGE

Gestion la plus soignée - Lieux prestigieux

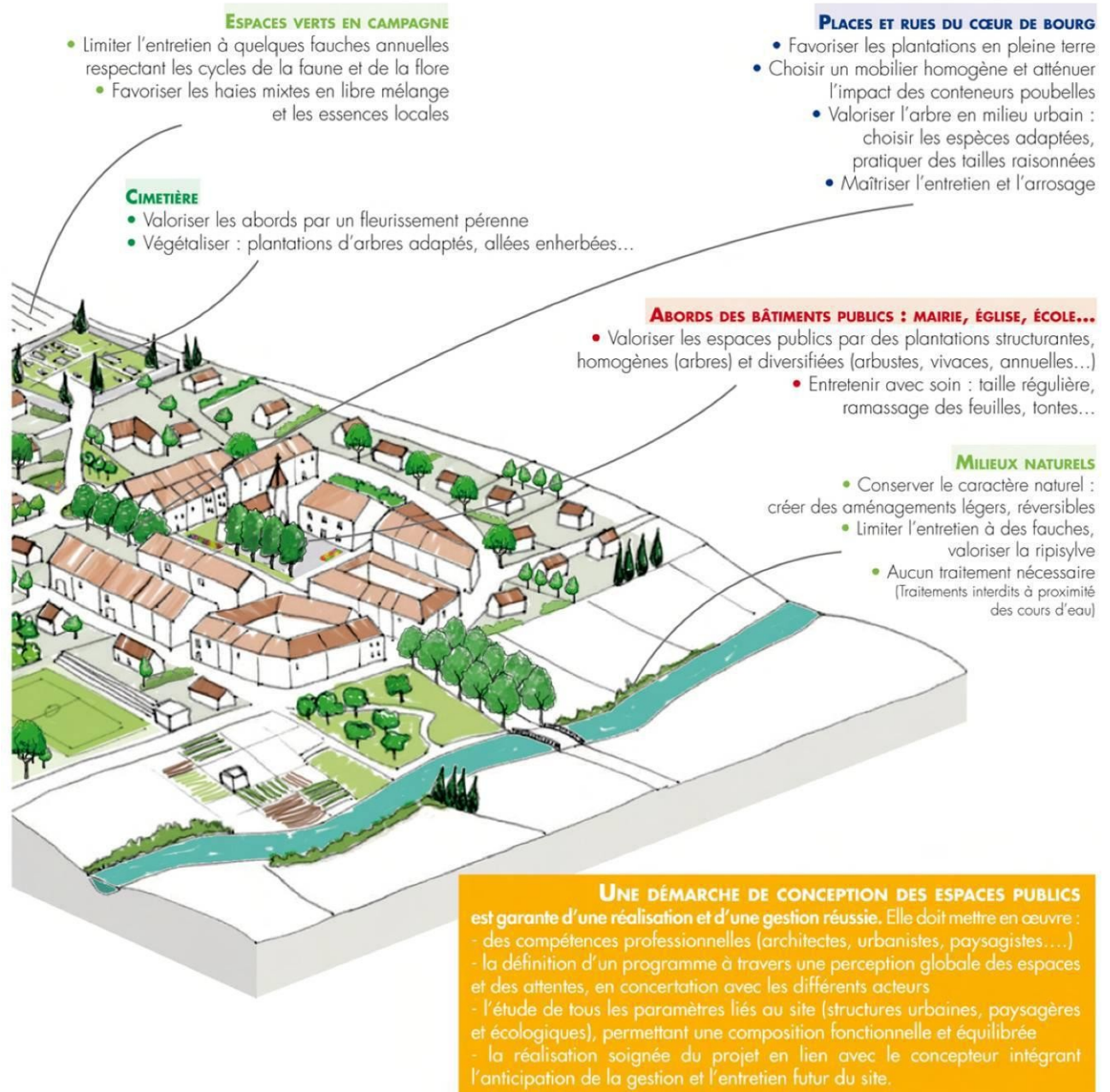


GESTION ORNEMENTALE

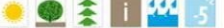
Entretien régulier - Parcs & centre bourg



La gestion différenciée consiste à varier les modes d'entretien des espaces de la commune en fonction de leur situation, de l'usage, de la fréquentation.

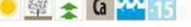


ARBRES

				
				
Pin parasol ou pignon <i>Pinus pinea</i> : port juvénile en boule • ø 15m • système racinaire traçant, puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements • 2/3 ^{ème} ligne	Peuplier blanc <i>Populus Alba</i> : port pyramidal • ø 10m • puissant • feuillage argenté • risque de rupture de branches par grand vent • 2/3 ^{ème} ligne • alignement avenues et parcs	Faux Poivrier <i>Schinus molle</i> : port pleureur • ø 7m feuillage découpé fin avec baies roses • à protéger du vent • 3 ^{ème} ligne • isolé, parc, alignement pour rues	Olivier de Bohême <i>Elaeagnus angustifolia</i> : port arrondi • ø 7m • feuillage argenté épineux (var. "inermis" sans épines) • milieu urbain exclusivement • 1 ^{ère} ligne • alignement pour rues • isolé	Tamaris printanier <i>Tamarix tetrandra</i> : port évasé • ø 5m • fleurs rose pâle en avril • sol sableux • 1 ^{ère} ligne • alignement pour rues en milieu urbain • isolé, parc • très résistant

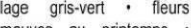
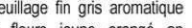
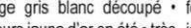
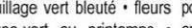
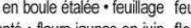
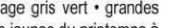
Autres essences : Murier-platane (forme naturelle, variété stérile) • Févier d'Amérique sans épines (en milieu urbain exclusivement) • Pin maritime et Saule blanc (Roussillon uniquement)

ARBUSTES

					
					
Laurier rose <i>Nerium oleander</i> : floraison longue en été • sensible aux pucerons et au froid • 2 ^{ème} ligne • haie et massif • port en arbre à éviter • 1 pour 3m ²	Pittospor <i>Pittosporum tobira</i> : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches parfumées en juin • 2 ^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 par m ²	Gattilier <i>Vitex agnus castus</i> : feuillage découpé avec des épis violets en début d'été • 2 ^{ème} ligne • haie libre et massif • peut-être formé en petit arbre • 1 pour 3m ²	Blanquette <i>Atriplex halimus</i> : feuillage dense gris argenté • peut être taillé • très résistant au sel et embruns • 1 ^{ère} ligne • haie libre et massif • 1 pour 2m ²	Pistachier lentisque <i>Pistacia lentiscus</i> : feuillage coriace dense • fleurs en grappes blanches en juin • 2 ^{ème} ligne • haie, massif et isolé • en forme libre ou taillé • 1 pour 2m ²	Ballote <i>Ballota pseudodictamnus</i> : port régulier en boule • feuillage gris blanc laineux • 2 ^{ème} ligne • haie basse et massif • peut être taillé • 1 par m ²

Autres essences (2/3ème ligne) : Alaterne • Luzerne arborescente • Myrte • Arbousier • Escallonia • Solanum rantonnetti

VIVACES

					
					
Lavatera maritime <i>Lavatera maritima</i> : feuillage gris-vert • fleurs mauves au printemps • croissance rapide mais pérennité 4/5 ans • 2 ^{ème} ligne • 1 au m ²	Immortelle <i>Helichrysum stoechas</i> : feuillage fin gris aromatique • fleurs jaune orangé en ombelles au printemps • 2 ^{ème} ligne • 4 au m ²	Cinénaire maritime <i>Senecio cineraria</i> : feuillage gris blanc découpé • fleurs jaune d'or en été • très résistant • massif • 1 ^{ère} ligne • 2 au m ²	Euphorbe characias <i>Euphorbia characias</i> : feuillage vert bleuté • fleurs jaune-vert au printemps • effet graphique • 2 ^{ème} ligne • 3 au m ²	Santoline <i>Santolina chamaecyparissus</i> : port en boule étalée • feuillage argenté • fleurs jaunes en juin • supporte la taille • 2 ^{ème} ligne • 3 au m ²	Cénothère à fleurs jaunes <i>Oenothera missouriensis</i> : feuillage gris vert • grandes fleurs jaunes du printemps à l'été • se ressème spontanément • 2 ^{ème} ligne • 4 au m ²

Autres essences vivaces : Rose trémière (bisannuelle) • Armeria maritima • Ciste iadanifère (sol acide) • Senecio greyi • Teucrium microphyllum



LITTORAL

> Sol profond • sableux sur le littoral • limono-argileux dans les plaines littorales • calcaire, parfois salin
> Climat très doux, min. - 5°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts, embruns
• 1^{ère} ligne : face à la mer • 2^{ème} ligne : abrité par les dunes ou les habitations • 3^{ème} ligne : hors embruns

Exposition



Soleil



Mi-ombre



Ombre

Feuillage



Persistant



Semi-persistant



Caduc

 Tilleul à feuilles en cœur <i>Tilia cordata</i> : port arrondi • ø 10 m • sol profond • écorce lisse fragile à protéger du soleil • arbre puissant pour avenues • éviter le tilleul argenté (risque pour les abeilles)	 Poirier Pyramidal <i>Pyrus calleryana 'Bradford'</i> : port pyramidal étroit • ø 3/4 m • fleurs blanches avant les feuilles • alignement pour rues et avenues • var. Chanticleer ø 2m	 Frêne à fleurs <i>Fraxinus ornus</i> : port ovoïde • ø 5/7 m • floraison en panicules blanc crème • sol médiocre • résiste au vent • alignement pour rues	 Savonnier <i>Koelreuteria paniculata</i> : port arrondi • ø 7/8 m. • sol médiocre • floraison jaune en juin sur feuillage découpé • fruits singuliers • alignement pour rues	 Erable champêtre <i>Acer campestre</i> : port arrondi • ø 4/6 m • feuillage dense virant au rouge en automne • résistant • alignement pour rues et allées
Autres essences : Chêne sessile et pédonculé • Noisetier de Byzance • Melia azedarach (toxique, système racinaire puissant) • Sophora japonica (taille déconseillée) • Albizzia Essences persistantes : Magnolia grandiflora (sols profonds) • Caroubier (Pyrénées-Orientales)				

 Lilas <i>Syringa vulgaris</i> : fleurs parfumées au printemps • tous sols, même argileux • racines puissantes • taille après floraison • haie, massif et isolé • 1 pour 4m²	 Arbre à perruque <i>Cotinus coggygia</i> : puissant • feuillage bronze en automne • inflorescences plumeuses • var. 'atropurpureus' et 'Grace' • haie libre et massif • 1 pour 3m²	 Caesalpinia <i>Poinciana gilliesii</i> : port dressé étalé • feuillage fin • floraison estivale longue en grappes jaunes avec étamines rouges • massif et isolé • 1 pour 2m²	 Althea <i>Hibiscus syriacus</i> : floraison estivale longue été/automne • fleurs blanches, roses, violettes, rouges • rustique • haie, massif et isolé • 1 pour 2m²	 Rosier de Chine <i>Rosa chinensis mutabilis</i> : feuillage vert brillant • floraison du jaune au bronze • presque toute l'année • résistant • pas de taille • haie et massif • 1 pour 2m²	 Abelia <i>Abelia grandiflora</i> : feuillage dense avec tiges arquées • floraison été/automne clochettes blanches • variété rose ou prostrée • haie libre et massif • 1 au m²
Autres essences : Germandrée • Caryopteris x clandonensis • Jasmin 'Mesnyi' • Spirea 'Anthony waterer' • Millepertuis arbustif • Seringat et Kokwitia amabilis (mi-ombre)					

 Penstemon barbatus feuilles oblongues vert bleuté • ø 0,40 m. • grandes fleurs estivales en entonnoir du rose au rouge • préfère les sols fertiles • 4 au m²	 Giroflée vivace <i>Erysimum 'Bowles Mauve'</i> : port en boule gris vert • surmontée d'épis mauves au printemps • ø 0,50m • sol drainé • 4 au m²	 Jacobinia suberecta feuillage gris vert • ø 0,60m • fleurs rouge orangé tout l'été • très résistant • rejette de souche • 4 au m²	 Lobelia laxiflora <i>«Angustifolia»</i> : touffe drageonnante expansive verte • ø 0,50m • fleurs en clochettes orangées, printemps et automne • 3 au m²	 Achillée millefeuille <i>Achillea millefolium</i> : feuillage vert découpé • ø 0,50 m. • abondantes fleurs du blanc au violet en début d'été • résistant • 4 au m²	 Geranium sanguin <i>Geranium sanguineum</i> : touffe drageonnante • ø 0,50m • vert foncé • fleurs rose soutenu au printemps • 4 au m²
Autres essences : Othonopsis cheirifolia • Saugue officinale • Euryops pectinatus • Aster novae angliae (terrain frais) • Bulbine et Agapanthe (Sensible au gel) • Iris • Acanthe					



PLAINE

> Sol calcaire et profond • limono-argileux dans les plaines • plus caillouteux sur les parties hautes

> Climat doux • min. -7°C en hiver • forte sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Croissance

 Lente
 Moyenne
 Rapide

Exigence de sol

 Indifférent
 Supporte un sol très calcaire uniquement

 Pin d'Alep <i>Pinus halepensis</i> : port élané • ø 8/10 m. • système racinaire traçant puissant et destructeur • réservé à des espaces adaptés et boisements	 Micocoulier <i>Celtis australis</i> : ø 8/10 m • arbre symbolique du Languedoc • sols pas trop argileux • isolé • alignement pour avenues et parcs	 Chêne vert <i>Quercus ilex</i> : port ovoïde • ø 4/5 m • peut supporter une taille architecturée • isolé • alignement pour rues et allées	 Erable de Montpellier <i>Acer monspessulanum</i> : port arrondi • ø 4/5 m • feuillage virant au jaune et rouge en automne • isolé • alignement pour rues et allées	 Arbre de Judée <i>Cercis siliquastrum</i> : port arrondi • ø 4/5 m. • fleurs roses en mars avant les feuilles • préfère les sols caillouteux • alignement pour rues et allées
---	--	---	---	---

Autres essences : Chêne blanc et pubescent • Murier blanc (Cévennes) • Amandier • Jujubier
Essences persistantes : Laurier-sauce • Chêne liège (Sols acides - Pyrénées-Orientales)

 Grenadier à fleurs <i>Punica granatum</i> : arbrisseau au feuillage vert tendre coloré en automne • fleurs rouge orangé en été • dominant des fruits • massif et isolé • 1 pour 4m²	 Buplèvre <i>Bupleurum fruticosum</i> : feuillage coriace gris-vert • fleurs jaune verdâtre en été • très résistant • haie libre et massif • 1 au m²	 Baguenaudier <i>Colutea arborescens</i> : fleurs jaunes au printemps suivies par des gousses décoratives • haie libre et massif • 1 au m²	 Laurier tin <i>Viburnum tinus</i> : feuillage vert sombre • fleurs blanches en hiver • très résistant • soleil à ombre • haie libre ou taillée • 1 au m²	 Ciste <i>Cistus x purpureus</i> : feuillage vert mat • fleurs rose en avril/mai • très résistant sauf excès d'eau • nombreuses variétés et couleurs • massif • 1 au m²	 Sauge de Jérusalem <i>Phlomis fruticosa</i> : port arrondi • feuillage gris vert • grandes fleurs jaune vif au printemps • nombreuses variétés • massif • 2 pour 3m²
--	--	--	--	---	---

Autres essences : Pistachiers et filaires (pour haies) • Leucophyllum frutescens • Coronille • Artemisia arborescens et Anisodonte malvastroides (pour massifs) • Nerprun alatern • Luzerne arborescente • Buis

 Gaura lindheimeri feuillage fin et léger • abondantes fleurs du blanc au rose printemps/été suivant variétés • massif en ponctuation • 3 au m²	 Sauge arbustive <i>Salvia microphylla</i> : feuillage aromatique • floraison abondante du printemps à l'automne • nombreuses variétés • massif • 1 au m²	 Perovskia atriplicifolia feuillage gris découpé • épis dressés de fleurs violettes tout l'été • taille courte • massif en ponctuation • 2 au m²	 Plante curry <i>Helichrysum italicum</i> : petites feuilles gris argenté aromatiques • fleurs jaune orangé fin de printemps • 4 au m²	 Valériane <i>Centranthus ruber</i> : feuillage vert bleuté • fleurs roses au printemps remontantes en automne • sol caillouteux • massif • 3 pour 2m²	 Euphorbia myrsinites feuilles charnues gris bleuté • effet graphique • inflorescences vert acide au printemps • nombreuses variétés • isolé ou massif • 4 au m²
--	--	---	--	---	---

Autres essences : Armoise arborescens • Lavandes et romarins (nombreuses variétés) • Verveine de Buenos Aires • Teucrium x lucidrys • Scabieuse de Crète • Erysimum 'Bowles Mauve' • Sauge 'greggii x microphylla'



PIÉMONT / GARRIGUE

- > **Sol calcaire** (Fenouillèdes, Corbières, Garrigues, collines du Biterrois et de l'Hérault)
- > **Sol acide** (contreforts des Pyrénées, des Causses et de la Montagne Noire) - Gamme spécifique
- > **Climat doux** • min -12°C en hiver • sécheresse estivale • vents forts • précipitations en automne et au printemps

Besoin en eau  Faible  Moyen  Fort

Résistance au froid  5  10  15  20



ARBRES

Frêne commun

Fraxinus excelsior : port érigé • ø 8m • feuillage composé léger • supporte le vent • rustique et spontané • alignement pour avenues

Erable plane

Acer platanoides : port étalé dense • ø 10m • feuillage vert lumineux virant au jaune à l'automne • alignement pour avenues, isolé, parc

Merisier

Prunus avium : arbre vigoureux au port élané • ø 7m • grandes feuilles vertes et fruits en drupes rouges • floraison blanche • écorce rouge • isolé, parc

Alisier torminal

Sorbus Aria : port compact • ø 4/6 m • feuillage blanchâtre • fleurs en corymbes blanches au printemps et fruits orangés • alignement pour rues, isolé

Sorbier des Oiseleurs

Sorbus aucuparia : port dressé • ø 5m • feuillage composé rouge en automne • fruits orangés • faible enracinement • alignement pour rues et allées, isolé

Autres essences : Bouleau • Tilleul • Peuplier noir et tremble • Pommier • Cognassier • Noyer • Aulne blanc et glutineux • Hêtre • Marronnier • Saule marsault
Essences persistantes : Pin sylvestre et à crochets • If • Mélèze



ARBUSTES

Noisetier

Corylus avellana : arbrisseau ø 4/5 m • feuillage tardif avec châtons en hiver • rustique • recommandé en cèpée • grand massif en arrière plan • parc • 1 pour 5m²

Sureau

Sambucus nigra : port arrondi • ø 3/4 m • ombelles blanches en début d'été • fruits en drupes noires • grand massif et isolé • 1 pour 4m²

Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea : port étalé • ø 4/5m • floraison en panicules blanches • feuillage rougissant en automne • rameaux brun rouge • haie et massif • 1 pour 2m²

Cytise

Laburnum anagyroides : arbrisseau toxique dressé ø 3/4 m • fleurs en grappes pendantes fin printemps • peut être conduit en petit arbre • 1 pour 4m²

Viorne Aubier

Viburnum opulus : port dressé étalé • ø 2m • feuillage virant au rouge en automne • fleurs en corymbes blanc pur en mai • haie libre et massif • 1 pour 3m²

Amélanchier

arbuste fruitier • feuilles rondes vert mat virant au rouge à l'automne • fleurs en grappes blanches au printemps • massif • 1 par m²

Autres essences : Houx • Groseiller et Cassissier • Fusain d'Europe • Aubépine • Mahonia • Forsythia • Cognassier • Camérisier à balais • Daphné (sol acide)



VIVACES

Rudbeckia

port érigé • feuillage ovale vert foncé, duveteux • fleurs en larges capitules jaunes ou roses suivant les variétés • résistant • massif • 3 au m²

Pied d'Alouette

Delphinium elatum : port érigé • feuillage découpé • grappes de fleurs en épis violet en fin d'été (hybrides roses ou blancs) • massif • 3 au m²

Rose de Noël

Helleborus niger : touffe ø 0,40m • hampes florales blanches en hiver (hybrides violacées) • feuillage coriace vert franc • toxique • massif sous-bois • 5 au m²

Anémone du Japon

Anemona japonica : touffe à tubercule ø 0,60m • feuillage découpé surmonté de hampes florales blanches ou rose pâle en fin d'été • massif • 3 au m²

Pivoine

Paeonia lactiflora : touffe de feuillage à folioles • variétés ligneuses arbustives • fleurs sur tiges du blanc au rouge sombre en fin de printemps • massif • 1 au m²

Alchemille

Alchemilla mollis : port en coussin à souche traçante • ø 0,50 m • feuillage argenté avec fleurs vaporeuses jaune citron en été • massif • 4 au m²

Autres essences : Ancolie • Bergenia • Aster • Chardon bleu • Bugle rampant • Sagine • Centaurée • Œillet • Rhododendron, Myrtille, Bruyère commune (sol acide)

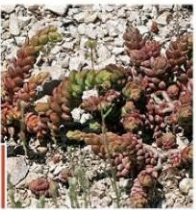


MONTAGNE

> **Sol acide** (Pyrénées, Cévennes et Montagne Noire) • **Sol calcaire** (Causses, Plateau de Sault) • Sol plus profond sur replat et fond de vallée > **Climat** contrasté selon l'exposition • Hiver rude min -12°C à -20°C • max 25°C en été • vents asséchants • précipitations régulières, marquées en automne et au printemps

Les plantes sélectionnées pour la plaine et les piémonts ne sont pas adaptées pour le littoral mais le contraire est possible.

Couvre-sols non piétinables

					
Ajania pacifica masse dense • ø 0,50 m • feuillage gris vert • fleurs jaunes en automne • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m ²	Erigeron karvinskianus : masse légère arrondie • ø 0,40 m • marguerites blanc rosé printemps/automne • massif, bordure, rocaille • se resseme • 6 au m ²	Plumbago rampant : <i>Ceratostigma plumbaginoides</i> : plante drageonnante • ø 0,30m • feuilles roses en automne • fleurs bleu intense été/automne • taille en hiver • 6 au m ²	Delosperma cooperi touffe • ø 0,40 m • petites feuilles cylindriques charnues vert sombre • fleurs rose violet en été • sol caillouteux ou sablonneux drainé • 6 au m ²	Céraiste <i>Cerastium tomentosum</i> coussin compact • ø 0,50m • gris argenté • fleurs blanches en mai • sol léger • massif, rocaille, jardin gris • 4 au m ²	Sedum gypsicola couvre-sol dense • ø 0,40 m • feuilles brillantes, arrondies et charnues • fleurs blanches en été • nombreuses variétés • sol drainé • 8 au m ²

Autres vivaces basses non-piétinables pour massifs : *Artemisia lanata* • *Liseron de Mauritanie* • *Gazania rigens* • *Thymus serpyllum* • *Teucrium chamaedrys* • *Osteospermum fruticosum* • *Verbena venosa* • *Pervenches* • *Malvastrum lateritium* • *Jasmin étoilé* (talus)

Couvre-sols piétinables

					
Gazon des Mascareignes <i>Zoysia tenuifolia</i> : graminée en moquette dense • jaunît en hiver • croissance lente 1 ^{ère} année • sol léger, décompacté et drainé • 1 arrosage/8 jrs en été • 9 au m ²	Frankenia laevis tapis régulier • tiges horizontales drageonnantes vert sombre, rouge l'hiver • fleurs rose pâle au printemps • sol léger drainé • 1 arrosage / 10 jrs en été • 5 au m ²	Thym <i>Thymus ciliatus et hirsutus</i> : tapis gris vert drageonnant • fleurs rose tendre en mai, mellifères • tous sols drainés • peut supporter l'absence d'arrosage • 4 au m ²	Achillée <i>Achillea crithmifolia</i> : vivace à rosette • feuillage dense gris vert découpé • fleurs crème en juillet peu abondantes • 1 arrosage / 20 jrs en été • tous sols • 4 au m ²	Potentilla verna feuillage découpé vert sombre • tapis de fleurs jaunes au printemps • feuillage partiellement caduc en été • tous sols • 1 arrosage / 10 jrs en été • 6 au m ²	Dichondra repens tapis dense drageonnant petites feuilles rondes vert frais • sols souples avec amendements • 1 arrosage / 8 jrs en été et en périodes sèches • peut être semé • 5 au m ²

Autres essences : *Matricaria tchihatchewii* • *Tanacetum densum 'Amanii'* (craint l'excès d'eau) • *Camomille romaine* • graminées : *Stenotaphrum secundatum* et *Cynodon 'Santa Ana'*

Grimpantes

					
Bignone <i>Campsis radicans</i> : fleurs en trompette orange ('Mme Galen'), jaune ('Flava') en été • support sur murs Sud et Ouest • sensible aux pucerons	Jasmin étoilé <i>Trachelospermum jasminoides</i> : feuillage dense coriace et brillant • fleurs parfumées en juin • grillage ou support sur murs toutes expositions • très résistant	Rosier Banks <i>Rosa banksiae</i> : longues tiges sarmenteuses souples • fleurs en grappes blanches ('Alba plena') ou jaune pâle ('Lutea') en avril • support sur murs Est, Sud et Ouest	Bignone rose <i>Podranea ricasoliana</i> : longs sarments souples • fleurs en corolles roses striées de violet en fin d'été • vigoureux mais sensible au froid • supports sur murs Sud et Ouest	Solanum <i>Solanum jasminoides</i> : tiges volubiles avec grappes de fleurs violettes en été automne • variété à fleurs blanches ('Alba') • grillage ou support sur murs Est, Sud et Ouest	Clématite d'Armand <i>Clematis armandii</i> : tiges volubiles fragiles à feuilles coriaces vert luisant • grappes de fleurs blanches en mars • grillage ou support sur murs Nord et Est

Autres essences : *Chèvrefeuille étrusque* • *Glycine* (système racinaire et aérien puissant) • *Renouée* • *Jasmin d'hiver* et officinal • *Plumbago du Cap* (sensible au froid) • *Griffe de Chat* (murs Sud) • *Hortensia grimpant* (murs Nord, terrain acide)

Renseignements / Contacts

CAUE de l'Aude 28 avenue Claude Bernard - 11000 Carcassonne - 04 68 11 56 20
CAUE du Gard 11 place du 8 mai 1945 - 30000 Nîmes - 04 66 36 10 60
CAUE de l'Hérault 19 rue Saint Louis - 34000 Montpellier - 04 99 133 700
CAUE des Pyrénées-Orientales 10 rue du Théâtre - 66000 Perpignan - 04 68 34 12 37
CAUE de la Lozère 23 rue du Torrent - 48000 Mende - 04 66 49 06 55



«Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ?» - Edition 2014

Crédits photographiques

• Union Régionale des CAUE en LR • Wikipédia : G. Jansone, Kenpei, Willow, Radomil, Kosiarski, K. Lackarbeck, O. Abels, H. Zell, la la means i love you, A. Dund, Dimimis, LordToran, Miya, A. Salo, Jamain • Flickr : S. Gregg, D. Kristiansen, Cseeman, M. M. Ramos, pépiniériste85

Bibliographie

• «La haie méditerranéenne» Coll. Pas à Pas - Ed. Edisud, 2001
 • «Plantes pour un jardin sans arrosage», «Alternatives au gazon» - O. Filippi - Ed. Actes Sud, 2007-2011

ANNEXE N°6 : LISTE NOIRE DES ESPECES INVASIVES

Nom latin	Nom français
<i>Acacia dealbata</i>	Mimosa d'hiver
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo
<i>Agave americana</i>	Agave
<i>Ailanthus altissima</i>	Ailante glanduleux ou Faux-vernis du Japon
<i>Akebia quinata</i>	Liane chocolat
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroisie à feuilles d'armoise
<i>Ambrosia coronopifolia</i>	Ambroisie vivace
<i>Amorpha fruticosa</i>	Faux-indigo
<i>Araujia sericifera</i>	Faux kapok
<i>Artemisia verlotiorum</i>	Armoise des frères Verlot
<i>Arundo donax</i>	Canne de Provence
<i>Aster lanceolatus</i>	Aster à feuilles lancéolées
<i>Aster novi belgii</i>	Aster d'Automne - Aster des jardins
<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse fougère - Azolla fougère d'eau
<i>Baccharis halimifolia</i>	Séneçon en arbre
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons - Buddleia du père David
<i>Carpobrotus acinaciformis</i>	Griffes de sorcières
<i>Carpobrotus edulis</i>	Griffes de sorcières
<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la Pampa
<i>Egeria densa</i>	Elodée dense
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	Olivier de Bohème
<i>Elodea asparagoides</i>	
<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada
<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée à feuilles étroites - Elodée de Nuttall
<i>Erigeron karvinskianus</i>	Vergerette mucronée
<i>Fallopia baldschuanica</i>	Renouée du Turkestan
<i>Gleditsia triacanthos</i>	Février d'Amérique
<i>Hakea sericea</i>	Hakea soyeux
<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
<i>Humulus scandens</i>	Houblon japonais
<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'himalaya - Balsamine géante
<i>Lagarosiphon major</i>	Lagarosiphon
<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule
<i>Lonicera japonica</i>	Chèvrefeuille du Japon
<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie rampante
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle du Brésil
<i>Nicotiana glauca</i>	Tabac glauque - Tabac arborescent
<i>Opuntia ficus-indica</i>	Figuier de Barbarie
<i>Opuntia rosea</i>	Oponce
<i>Opuntia stricta</i>	Figuier de barbarie
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilaté - Herbe de Dariss
<i>Paspalum distichum</i>	Paspale à deux épis
<i>Passiflora caerulea</i>	Passiflore bleue - Fleur de la Passion
<i>Pennisetum setaceum</i>	Herbe aux écouvillons
<i>Pennisetum villosum</i>	Herbe aux écouvillons
<i>Periploca graeca</i>	Bourreau des arbres
<i>Phyla filiformis</i>	Lippia
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
<i>Reynoutria x-bohemica</i>	Renouée hybride
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia
<i>Saccharum spontaneum</i>	

Source : Plan Local d'Urbanisme de Saint-Estève

ANNEXE N°7 : LISTE DES CHEMINS VICINAUX ET COMMUNAUX

Commune de Saint-Laurent de Cerdans						
Voirie Rurale - Liste n°1 (2 Février 1965)						
Application de l'ordonnance du 7 Janvier 1959 et des textes subséquents						
(1) : Ces dimensions sont approximatives et données sous toutes réserves. Il en est de même du tracé en plan des chemins appelés à subir des améliorations.						
n° de chemins	Désignation	Origine	Extrémité	Longueur en km (1)	Largeur en mètres (1)	Observations
1	Pla Boula à la Nantille	Croisement Pla Boula	Mas de la Nantille	2,1	4 (route)	carrosable
2	du Mas Boach	CR n°1	Mas Boach	1,8	3 (route)	
3	du Col d'en Faix	Croisement Pla Boula	Coll d'en Faix frontière	3,2	2 (chemin)	très mauv ais
4	du Mas Noël au Mas Clois	Ancien V.O n°4	Mas Clois et ch A.S la Seigneurial	3	2 (chemin)	
5	Mas d'en Cours	Las Couloumines	Mas d'en Cours	1,1	2 (chemin)	
6	Mas Probedonnes	Limite Coustouges	Mas Probedonnes	1,2	2 (chemin)	mauv ais
7	du Mas Lafage	CD n°3 Rte de Villeroge	Mas Lafage	0,7	2 (chemin)	chemin élargi
8	Mas Couloumé	CD n°3	Mas Couloumé	0,9	2 (chemin)	chemin élargi
9	de Falgous	CD n°3 Rte de Villeroge	Limite territoire Coustouges	1,4	2,5 (route)	carrosable
10	des Cazottes au Sagué	Les Cazottes	passé aux Mas Lafagède, Faix, Billelongue et Sagué et se termine au CD n°64	3,1	1 à 2,5 (chemin)	carrossable de Las Cazottes à Lfagède et du CD n°64 au Mas Billelongue
11	Puig de l'Ami	CD n°64 au Sagué	Puig de l'Ami	0,6	2 (chemin)	
12	Mas Gramaxo	CD n°3	Mas Gramaxo	0,4	2 (chemin)	carrossable - chemin élargi
13	Mas Cazenobe	CD n°3	Mas Cazenobe	0,3	2 (chemin)	chemin élargi
14	du Mas Faix	CD n°64	Mas Faix	0,8	2,5	chemin élargi
15	du Pla Boula - Crémadeils	Las Couloumines	Mas Noël	6,253	4,5 (route revêtuée)	Chemin construit en 1964 ; constitue la première tranche du projet dit Pla Boula - Crémadeils)
16	de la Seigneurial	CD n°3	Limites de St-Laurent et d'Arles	5,612	3,5 (route)	
Somme				32,465	17,165 km de routes & 15,300 km de chemins	
Voirie Rurale - Liste n°2 (7 décembre 1970)						
n° de chemins	Désignation	Origine	Extrémité	Longueur en km (1) - non carrossable	Largeur en mètres (1)	Observations
17	De St-Laurent à Serralongue	Moulin d'en Coste	Las Couloumines	3,5	0,7	
18	De St-Laurent à Coustouges par Probadonnes	Quartier du Puig Sec	Ravin de Cas Fountettes	3	0,7	Sentier
19	De St-Laurent à Coustouges par le Couloumé	CR n°16	Limite territoire Coustouges	2	0,7	Sentier
20	De Coustouges à la pierre droite	limite St Laurent-Coustouges	Frontière	1	0,7	Sentier
21	De St-Laurent à Arles/Tech	VC n°1	Ravin de la bouteille	4,7	0,7	Sentier
22	De la Soulane	Croisement Pla Boula	Frontière	4	0,7	Sentier
23	Des Cazottes à la Forge del Mitg	Hameau Cazottes	CD n°64 en amont de la Forge del Mitg	0,8	0,7	Sentier
24	De St-Laurent à Montferrer	CD n°64	VC n°2	2,7	0,7	Sentier
25	De Prats de Mollo à Massanet	CD n°64, limite de St-Laurent / Serralongue	VC n°1 à la Chapelle de la Sort	3,5	0,7	Sentier
26	?	?	?	?	?	?
27	De la Forge d'Avall	Chemin de St-Laurent à Montferrer	VC n°2	0,45	0,7	Sentier
28	De las Planes à St-Laurent	Ravin de la Cantane	Rivière de St-Laurent (Quere)	1,1		Sentier
29	Du Bilve au Mas Noell	Cantane - VC n°5	Moulin d'en Coste - VC n°1	1,5 (carrossable)	4	

Chemins vicinaux et communaux

Les aménagements de nature à dévier, à barrer ou supprimer les chemins vicinaux et communaux sont proscrits. Ces chemins sont répertoriés dans le tableau ci-avant. Les tableaux originaux desquels est issu le tableau précédent et les plans représentant les chemins sont versés dans un sous-dossier spécifique du dossier du PLU « Annexes ».