



— Ville de —  
Rivesaltes

# Commune de RIVESALTES

## Plan Local d'Urbanisme

**DUP emportant mise en  
compatibilité du PLU n°1**

Règlement

### Historique :

- PLU approuvé le 09.12.2009
- Modification n°1 le 17.06.2011
- Modification simplifiée n°1 le 30.03.2012
- Modification simplifiée n°2 le 27.03.2013
- 1ère et 3ème Révision Simplifiée le 18.09.2013
- Modification n°2 le 29.07.2015
- Révision Simplifiée le 19.09.2016
- Modification simplifiée n°3 le 29.09.2019
- Modification n°3 le 27.02.2023



# TABLE DES MATIERES

<b>TITRE I - LES ZONES URBANISEES (U).</b>	<b>3</b>
Chapitre 1 : Zone UA	3
Chapitre 2 : zone UB	13
Chapitre 3 : zone UE	24
<b>TITRE III - LES ZONES A URBANISER (ZONE AU).</b>	<b>35</b>
Chapitre 1 : zone 1AU	35
Chapitre 2 : zone 2 AU	47
Chapitre 3: zone 3 AU	55
Chapitre 4 : zone 4AU	58
<b>TITRE IV - LES ZONES AGRICOLES (ZONE A).</b>	<b>70</b>
Chapitre 1 : zone A	70
<b>TITRE V - LES ZONES NATURELLES (ZONE N).</b>	<b>78</b>
Chapitre 1 : zone N	78

## TITRE I - LES ZONES URBANISEES (U).

### Chapitre 1 : Zone UA

#### Zone UA

##### CARACTERE DE LA ZONE UA :

*Il s'agit de la zone d'habitations, de services et commerces, partie dense agglomérée du village, généralement construite en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé.*

*Cette zone est partiellement concernée par le périmètre de protection (servitude AC1) lié à la maison natale du Maréchal Joffre inscrite au titre des monuments historiques (arrêté ministériel du 20/04/1938); Cette zone est également concernée par la présence des sites inscrits suivants (servitude AC2) :*

- *“la Tour Ville et ses abords” (Rue Ludovic Ville), site inscrit par décret ministériel du 6/04/1945;*
- *la place Arago et son prolongement Sud (Allées Joffre), site inscrit par décret ministériel du 17/08/1944;*
- *à la place de la tour de l'Horloge et son platane centenaire (Place du Général De Gaulle), site inscrit par décret ministériel du 3/10/1944.*

*La zone UA (secteur de la promenade, Boulevard Arago et l'avenue Louis Blanc délimitent la zone) comprend les secteurs suivants :*

- **UAa** correspondant aux faubourgs et quartiers périphériques situés au-delà de la ceinture du boulevard Arago et des allées Joffre où des règles particulières sont applicables en matière d'aspect extérieur des constructions.
- Un secteur repéré sous une trame bleue sur le plan de zonage, concerné par le risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 juillet 2006 sont applicables (servitude d'utilité publique).
- Ainsi qu'un secteur concerné par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome “Perpignan-Rivesaltes” (zone D du PEB).

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

##### ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- a) Les activités industrielles et artisanales
- b) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en UA 2.
- c) Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R421-23e et R421-19j du Code de l'Urbanisme.
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes, des camions, bateaux...hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d du Code de l'Urbanisme.

- f) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu à l'article R421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- g) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue à l'article R111-34 du Code de l'Urbanisme.
- h) L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- i) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- j) Les parcs résidentiels de loisirs.
- k) Les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies identifiées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux » au titre de l'article L. 123-1-5 II-2° du Code de l'Urbanisme sont interdits.

## **ARTICLE UA -2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

### 1. Rappels :

- a) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- b) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
- c) Dans le secteur soumis à la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de "Perpignan-Rivesaltes", toute nouvelle construction à usage d'habitation est admise sous réserve de faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 juillet 2006.
- b) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- c) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :
  - les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
  - les affouillement et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- e) les opérations d'ensemble sous réserve qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante et que la densité de logements soit équivalente à celle du quartier.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA -3: ACCES ET VOIRIE.**

Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès ( automobile ) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères....
- c) Ces caractéristiques doivent atteindre au minimum 5 m de largeur sauf en cas d'impossibilités techniques liées aux bâtiments existants sur un fond voisin, dans ce cas, cette largeur peut-être ramenée à un minimum de 3 m.
- d) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- e) Pour les constructions individuelles à usage d'habitat, le nombre d'accès automobile est limité à une unité par voie.
- f) Pour les constructions à usage d'habitat collectif, le nombre d'accès automobile est limité à une unité tous les 10 mètres au minimum.
- g) Pour les constructions à usage d'habitat collectif, le nombre de porte de garage est limité à une unité tous les 10 mètres au minimum pour les façades implantées à l'alignement de la voie.
- h) Dans le cas d'impossibilités techniques, des aménagements aux règles f), g), h) pourront être acceptés.

### **ARTICLE UA -4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### 1. Alimentation en eau potable :

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

#### 2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

#### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
- b) Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- c) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- d) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit, sauf dans les secteurs à réseaux séparatifs.

#### 4. Electricité, Téléphone, Télédistribution :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (Electricité, téléphone, télédistribution) ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

#### 5. Ordures ménagères – Tri sélectif :

- a) Toute construction doit comporter un local poubelle facilement accessible depuis le domaine public. Le ou les emplacements retenus en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devront être clairement précisés dans les demandes de permis de construire.
- b) Les installations tels que les compteurs (gaz, eau, électricité...) et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessible depuis le domaine public.

#### **ARTICLE UA -5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Néant.

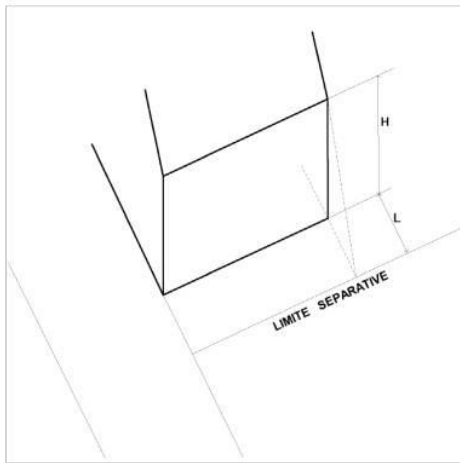
#### **ARTICLE UA -6: CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques. L'implantation préférentielle demeure celle à l'alignement.
- b) Toutefois, pour toute opération de renouvellement urbain concernant au moins 50% de la façade d'un îlot, un retrait minimum de 2,5 mètres mesuré depuis l'alignement à la voie publique est obligatoire.
- c) Des conditions différentes peuvent également être acceptées :
  1. pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics.
  2. en cas de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes.
  3. lors de réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.
- d) Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 1 mètre minimum par rapport aux voies.

**ARTICLE UA -7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- a) Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées :
1. pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics.
  2. en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
- c) De même, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée ou imposée dans deux cas :
- le terrain voisin n'est pas construit.
  - il existe sur le terrain une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L/3$  ou  $L/H/3$ ).



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L/H/3$  avec un minimum de 3 mètres*

- d) **Les constructions annexes** (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol cumulée de 8 m<sup>2</sup> maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition :
- que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement,
  - qu'elles ne servent pas d'habitations
  - de ne pas dépasser 2,8 m de hauteur au faîtage et en limite séparative.
  - Et que leur pente de toiture soit tournée vers l'intérieur de la parcelle (collecte des eaux pluviales de toiture sur la parcelle).
- e) Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE UA -8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Néant.

**ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur

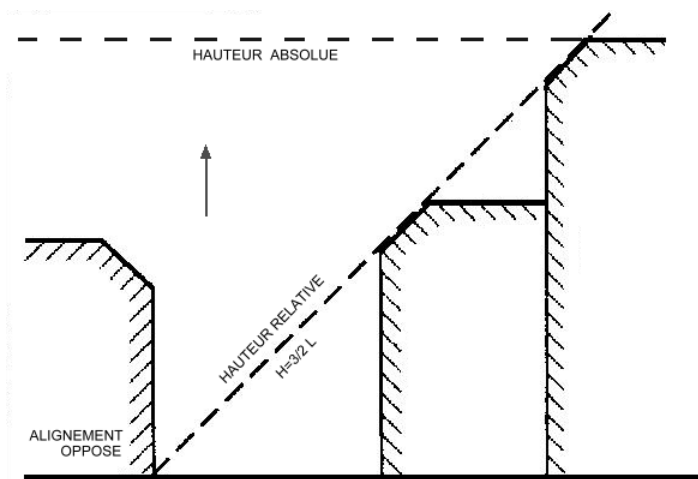
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative

- a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 3/2 L$ ).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins sans pouvoir excéder 2 fois la largeur de la rue .

- b) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- c) Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifée entre les deux voies peut être celle déterminé à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.



*Hauteur relative des constructions :  $H = 3/2 L$   
avec une hauteur absolue de 11 mètres.*

### 3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics, bâtiments publics, équipements de superstructures, clochers d'églises) ne peut excéder hors tout 11 mètres (R+2) sauf dans le cas de réhabilitations de constructions ayant déjà une hauteur supérieure, dans ce cas la hauteur maximale est limitée à celle déjà existante.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1. Principes généraux



- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- d) pour les équipements publics les articles n°2, 3, 4 et 5 suivants ne sont pas applicables.

## 2. Toitures

- a) La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 33 %, ainsi que les orientations des maisons mitoyennes ou environnantes.
- b) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
- c) Dans le secteur UAa, les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 25 % des surfaces de la totalité des toitures.

## 3. Ouvertures/Fermetures

- a) Les ouvertures auront de préférence une tendance verticale (sensiblement plus hautes que larges), s'inspirant en cela des ouvertures des constructions traditionnelles de la région.
- b) Les menuiseries (à l'exception des contrevents) seront en bois de préférence, les menuiseries en aluminium naturel et en PVC blanc sont interdites.
- c) Les contrevents doivent être à lames verticales en bois, sans barre ni écharpe
- d) Les volets roulants sont interdits.
- e) Les dispositions b,c et d, ne sont pas applicables aux secteurs UAa.
- f) dans le périmètre de protection du monument historique, les menuiseries de type alu, PVC blanc et volets roulants sont autorisés sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.
- g) Dispositions particulières aux commerces : en zone UA, les rideaux de fermeture métallique pleins sont autorisés mais devront être mis en valeur par une fresque artistique rappelant l'activité exercée dans le local.

## 4. Ouvrages en saillie :

- a) Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.
- b) Les souches de cheminée doivent être traitées simplement en excluant les tuyaux métalliques ou fibro-ciment apparents
- c) Les bow-windows, oriels, chien-assis sont interdits.
- d) Les débords de toitures sont autorisés à condition de ne pas dépasser 0,50 mètre de saillie et de ne pas faire obstacle à la circulation des véhicules et des personnes.

## 5. Matériaux:

- a) Les matériaux de façade doivent être réalisés en crépis jetés très fins ou talochés (enduits projetés et écrasés interdits), matériaux remis à nu et rejointoyés, enduits à la chaux grasse servant de support. Toutefois les matériaux traditionnels, galets et cayroux peuvent être utilisés notamment dans le cadre de réhabilitations.

- b) Toutes les façades d'une même continuation doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.
- c) Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits.
- d) Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal terre cuite, rouge ou flammée ou vieillie (dominante couleur terre, rouge ou ocre), ou en tuiles grandes ondes y compris pour les constructions annexes. Toutefois, pour les équipements publics, des panneaux de couverture adaptés peuvent également être acceptés (bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés...).
- e) Pour les terrasses seuls les carreaux de terre cuite ou de grés rouge sont autorisés.

## 6. Couleurs:

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

## 7. Clôtures:

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :
  - 1. 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées;
  - 2. 1,80 mètres sur limites séparatives.
- b) Si la clôture est établie sur mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 m au dessus du sol. Toutefois, dans les zones soumises à l'aléa inondation, la hauteur des murs de clôtures ne peut excéder 0,20 mètres mesurés par rapport au terrain naturel, ces murs pourront être surmontés de dispositifs ajourés perméables (grillage, claustras...).
- c) Les murs pleins existant en pierre ou enduits doivent être conservés dans la mesure du possible (aspect et hauteur).
- d) Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents. Les arêtes des murs pleins doivent être couronnés par des faîtières ou chaperons en brique rouge, cayrous ou tuiles canal.
- e) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

## 8. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article UA10ci-avant. Les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïque sont également autorisées sur les balcons en guise de garde corps.

## 9. Enseignes et pré-enseignes

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

## 10. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public.
- c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

#### 11. Climatiseurs:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

### **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### 1. Dispositions générales

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) La taille minimale d'un emplacement réservé au stationnement des véhicules est fixée à 5 X 2,5 mètres.

#### 2 Il doit être aménagé ou maintenu :

- a) Pour les constructions à usage d'habitations en habitat collectif :
  1. pour les opérations inférieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher: une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum une place par logement.
  2. pour les opérations supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface plancher (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum 1,5 place par logement.
- b) Pour les constructions à usage d'habitations en habitat individuel : au minimum une place de stationnement.
- c) Pour les logements locatifs sociaux, au minimum 1 place de stationnement par logement est requise.
- d) Pour les constructions à usage de bureau, en secteur UA et UAa, 1 garage ou place de stationnement sur les 40 premiers mètres carrés de surface de plancher puis 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- e) Pour les entreprises commerciales et les restaurants : En secteur UA et UAa, 1 garage ou place de stationnement sur les 40 premiers mètres carrés de surface de plancher puis 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires.

- f) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- g) L'article UA12 ne s'applique pas pour la construction ou l'extension des bâtiments publics.

3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :le constructeur pourra solliciter de la collectivité le paiement des participations prévues à l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

L'impossibilité technique peut se justifier par exemple par la nécessité de conserver l'implantation des constructions en limite de voie notamment pour les commerces ou les services en rez de chaussée, ...

#### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les surfaces non constructibles doivent être plantées;
- b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- c) Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations sont applicables, un COS est fixé en fonction de ces zones (Cf. règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2006).

## Chapitre 2 : zone UB

### Zone UB

#### CARACTERE DE LA ZONE UB :

*Il s'agit de la zone de constructions à vocation dominante d'habitat où l'implantation des équipements publics, des services et commerces sont autorisés.*

*La zone UB comprend les secteurs suivants :*

- **Le secteur UBa** où la hauteur maximale des constructions est portée à 17 m et assortie de règles spécifiques au Nord de l'Agly (HLM).
- **Le secteur UBb1** plus particulièrement destiné à l'implantation d'équipements publics ou privés, une gendarmerie, et tolérant les habitations sous conditions. Les contraintes de constructions ne sont pas applicables au projet de construction de la nouvelle gendarmerie, le projet doit répondre aux besoins des utilisateurs.
- **Le secteur UBb2** plus particulièrement destiné à l'implantation et l'extension d'équipements publics sportifs et de loisirs.
- **Le secteur UBb3** plus particulièrement destiné à l'implantation d'équipements publics notamment pour des activités sanitaires et sociales, des bâtiments publics culturels, éducatifs, sanitaires, sociaux, médicaux, etc...
- **Le secteur UBc** correspondant aux abords du domaine Rombau où le vignoble situé en entrée de ville doit être maintenu;
- **Le secteur UBd** correspondant à des bâtiments d'activités insérés dans le tissu urbain (caves viticoles...) où les opérations de renouvellement urbain sont à privilégier. La hauteur maximale des constructions est portée à 15 m (R+3), le maintien et le développement des activités liées à l'agriculture est également toléré.
- Un secteur repéré sous une trame bleue sur le plan de zonage, concerné par le risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 juillet 2006 sont applicables (servitude d'utilité publique).
- Ainsi qu'un secteur concerné par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome "Perpignan-Rivesaltes" (zone D du PEB).

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

##### ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- a) Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales.
- b) Les constructions à usage d'activités agricoles sauf dans les secteurs UBd.
- c) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en UB 2.
- d) Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R421-23e et R421-19j du Code de l'Urbanisme.
- e) Les garages collectifs de caravanes.
- f) Le stationnement des caravanes, des camions, bateaux... hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d du Code de l'Urbanisme.

- g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu à l'article R421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- h) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue à l'article R111-34 du Code de l'Urbanisme.
- i) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- j) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- k) Les parcs résidentiels de loisirs.
- l) Les sous sols dans les secteurs soumis au risque inondation.
- m) Les occupations et utilisations du sols autres que celles mentionnées en UB2 pour le secteur UBc.
- n) Les constructions à usage d'habitation dans les sous-secteurs UBb2 et UBb3.
- o) Les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies identifiées aux documents graphiques comme « linéaire commerciaux » au titre de l'article L. 123-1-5 II-2° du Code de l'Urbanisme sont interdits.

## **ARTICLE UB -2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

### **1. Rappels :**

- a) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
- b) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.
- c) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Dans le secteur soumis à la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de "Perpignan-Rivesaltes", toute nouvelle construction à usage d'habitation est admise sous réserve de faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

### **2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :**

- a) Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 juillet 2006.
- b) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- c) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- d) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :

- les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
  - les affouillement et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- f) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- g) Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 8 m<sup>2</sup> maximum) à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation, qu'elles ne servent pas d'habitations et sous réserve de ne pas dépasser 2,8 m de hauteur hors tout.
- h) Dans le secteur UBb1 les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées aux équipements publics du secteur (gardiennage, logements de fonction...).
- g) Pour toutes nouvelles constructions en secteur UB, il est permis de créer des ouvertures sur mur dès lors que la propriété mitoyenne inconstructible appartient au même propriétaire et que l'on respecte les règles de prospects sur la partie inconstructible (PPRI par exemple). De plus, il est autorisé de construire en limite de la partie constructible.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UB -3: ACCES ET VOIRIE.

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès ( automobile ) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) Ces caractéristiques doivent atteindre au minimum 5 m de largeur.
- d) 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.
- e) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- f) Pour les constructions individuelles à usage d'habitat, le nombre d'accès automobile est limité à une unité par voie.
- g) Pour les constructions à usage d'habitat collectif, le nombre d'accès automobile est limité à une unité tous les 10 mètres au minimum.
- h) Pour les constructions à usage d'habitat collectif, le nombre de porte de garage est limité à une unité tous les 10 mètres au minimum pour les façades implantées à l'alignement de la voie.

- i) Dans le cas d'impossibilités techniques, des aménagements aux règles f), g), h) pourront être acceptés.

## 2. Voirie :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE UB -4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### 1. Alimentation en eau potable :

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

### 2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
- b) Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines, notamment sur les parties arrières des parcelles.
- c) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- d) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

### 4. Electricité, Téléphone, Télédistribution :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (Electricité, téléphone, télédistribution) ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.



## 5. Ordures ménagères – Tri sélectif :

- a) Toute construction doit comporter un local poubelle facilement accessible depuis le domaine public. Le ou les emplacements retenus en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devront être clairement précisés dans les demandes de permis de construire.
- b) Les installations tels que les compteurs (gaz, eau, électricité...) et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessible depuis le domaine public.

### **ARTICLE UB -5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

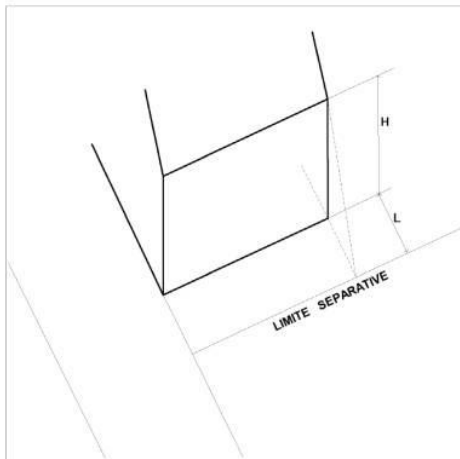
Néant.

### **ARTICLE UB -6: CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

- a) Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 6 mètres (y compris les constructions annexes).
- b) Toutefois, les règles ci-avant peuvent être réduites :
  - 1. un retrait inférieur voire un alignement des bâtiments à la voie publique peut-être accepté afin d'améliorer la composition urbaine générale dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ainsi que pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou encore pour les équipements et bâtiments publics.
  - 2. si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées (par exemple pour les terrains limitrophes de la zone UA)
  - 3. afin d'améliorer la composition urbaine générale dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, notamment de renouvellement urbain.
  - 4. lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
- c) Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

### **ARTICLE UB-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- a) la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ( $L = H/2$ ).



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L/H/2$  avec un minimum de 6 mètres*

- b) dans le secteur UBd la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $L/3$  ou  $L/H/3$ ).
- c) Toutefois, les règles ci-avant peuvent être réduites :
1. un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin, les deux bâtiments doivent être de hauteurs sensiblement égales ; à défaut, ils ne doivent pas présenter une différence de hauteur supérieure à 3,5 mètres. Cette disposition est applicable sur les limites séparatives aboutissant aux voies et ne permet pas de déroger à l'article UB 10.
- d) **Les constructions annexes** (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol cumulée de 8 m<sup>2</sup> maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition :
- que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement,
  - qu'elles ne servent pas d'habitations
  - de ne pas dépasser 2,8 m de hauteur au faîtage et en limite séparative.
  - Et que leur pente de toiture soit tournée vers l'intérieur de la parcelle (collecte des eaux pluviales de toiture sur la parcelle).
- e) **Les piscines** sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE UB-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Néant.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

- a) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction, sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.
- b) Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les bâtiments et équipements publics, sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.

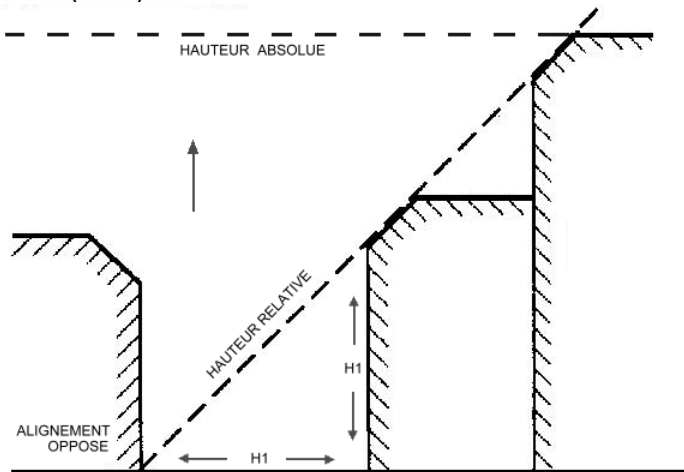
## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur

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

### 2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée, horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).



*Hauteur relative des constructions :  $H=L$  avec une hauteur absolue de 11 à 17 mètres selon les secteurs.*

### 3. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics, bâtiments publics, équipements de superstructures, clochers d'églises) ne peut excéder hors tout:
  1. 11 mètres en zone UB (R+2);
  2. 15 mètres dans les secteurs UBd (R+3).
  3. 17 mètres dans les secteurs UBa et UBb.
- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise :

1. dans le cas de réhabilitations de constructions ayant déjà une hauteur supérieure, dans ce cas la hauteur maximale est limitée à celle déjà existante.
2. Si la construction fait l'objet d'une mise hors d'eau des planchers habitables afin de prendre en compte le caractère inondable du secteur, dans ce cas le dépassement toléré ne peut excéder la hauteur minimale de la cote de mise hors d'eau du premier plancher.
3. pour les éléments techniques de production d'énergie renouvelable.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Principes généraux

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

### 2. Toitures

- a) le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %, toutefois ce pourcentage peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque.
- b) Les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 25 % des surfaces de la totalité des toitures et 100 % des habitations 4 faces.
- c) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.
- d) Les débords de toiture sont autorisés à condition de ne pas dépasser 1 mètre et de ne pas faire obstacle à la circulation des véhicules et des personnes.
- e) Dans le cas de toit terrasse, la toiture devra être aménagée afin de retenir temporairement au moins 10 cm d'eaux pluviales.
- f) Dans les secteurs UBb, ainsi que pour les équipements publics, ces dispositions ne sont pas applicables, les toitures pourront présenter d'autres formes (dôme, toit-terrasse...).
- g) Dans les secteurs UBa et UBd, les toitures terrasses sont autorisées sans conditions.

### 3. Ouvrages en saillies :

- a) Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.
- b) Les souches de cheminée doivent être traitées simplement en excluant les tuyaux métalliques ou fibro-ciment apparents

### 4. Matériaux:

- a) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

- b) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures), ces matériaux de façade doivent être réalisés en crépis fins ou talochés.
- c) Les matériaux renouvelables notamment le bois peuvent être autorisés pour les seules constructions à usage d'habitation à partir du moment où les volumes, l'architecture, l'implantation et les pentes de toitures respectent le caractère traditionnel local.
- d) Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal rouges, couleur terre, flammées, vieilles, ou en tuiles grandes ondes sauf dans le cas de toits terrasses (bacs acier ou aluminium laqués...). Ces règles ne sont pas applicables dans les secteurs UBa et UBb ainsi que pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.

### 5. Couleurs:

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

### 6. Clôtures:

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :
  - 1. 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées;
  - 2. 1,80 mètres sur limites séparatives.
- b) la hauteur des murs de clôtures ne pourra excéder :
  - 1. Dans les zones soumises à l'aléa inondation, 0,20 mètres mesurés par rapport au terrain naturel, ces murs pourront être surmontés de dispositifs ajourés perméables (grillage, claustras...).
  - 2. Dans les autres zones, 1 mètre mesurés par rapport au terrain naturel.
  - 3. pour les murs de clôtures qui excèdent une hauteur de 0,50 mètre mesurés par rapport au terrain naturel, un retrait minimal de 1 mètre est exigé par rapport à l'alignement de la voie publique, ce retrait sera planté d'une haie vive d'une hauteur au moins équivalente à celle du mur.
- c) Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents. Les arêtes des murs pleins doivent être couronnés par des faîtières ou chaperons en brique rouge, cayrous ou tuiles canal.
- d) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire

### 7. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 10ci-avant. Les énergies renouvelables de type panneaux photovoltaïque sont également autorisées sur les balcons en guise de garde corps.

### 8. Enseignes et pré-enseignes

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.
- c) Les enseignes de type totems sont interdites, à l'exception des enseignes à usage de signalisation publique et celles situées dans le secteur UBd.

#### 9. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public.
- c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

#### 10. Climatiseurs:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

### **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### 1. Dispositions générales

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) La taille minimale d'un emplacement réservé au stationnement des véhicules est fixée à 5 X 2,5 mètres.

#### 2 Il doit être aménagé ou maintenu

- a) Pour les constructions à usage d'habitations en habitat collectif :

1- pour les opérations inférieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher: une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher(dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum une place par logement.

2- pour les opérations supérieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum 1,5 place par logement.

- b) Pour les constructions à usage d'habitations en habitat individuel : au minimum deux places de stationnement dont une dans le volume bâti par logement.

- c) Des aires de stationnement visiteurs accessibles depuis la voie publique à raison d'une place pour 2 logements au minimum, ainsi qu'une place de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par tranche de 12 logements au minimum. Ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés.
- d) Pour les logements locatifs sociaux, au minimum une place de stationnement est requise.
- e) Pour les entreprises commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- f) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel ainsi qu'une place de stationnement par poste de travail.
- g) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ou de café.
- h) Dans le secteur UBd: pour l'habitat individuel 2 places par logement et pour l'habitat collectif et résidence de service 1 place par logement.

3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur pourra solliciter de la collectivité le paiement des participations prévues à l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

#### 4. Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publique, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

### **ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les surfaces non constructibles doivent être plantées;
- b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- c) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.
- d) Les espaces verts et bassins d'orage nécessaires aux opérations seront autant que possible regroupés en un seul point et traités dans une composition paysagère d'ensemble. Les espaces verts représenteront au minimum 7 % de la superficie de l'opération.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations sont applicables, un COS est fixé en fonction de ces zones (Cf. règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2006).

## Chapitre 3 : zone UE

### Zone UE

#### CARACTERE DE LA ZONE UE :

*Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'activités spécialisées (activités artisanales, commerciales, industrielles, bâtiments agricoles, établissements sportifs, équipements publics, bureaux et services, hôtels, restaurants).*

*La zone UE est divisée en plusieurs secteurs :*

- ***UEa correspond à la zone artisanale des Solades ainsi qu'au site de l'AFPA, destinée à recevoir l'implantation d'activités notamment artisanales, commerciales, industrielles, culturelles et tertiaires, ainsi que les bâtiments agricoles, établissements sportifs et de formation professionnelle, équipements publics, salles des fêtes, établissements de santé, restaurants.***
- ***UEb correspondant au site du Mas de la Garrigue, destiné aux activités spécialisées notamment les activités tertiaires, commerciales, de services, les établissements d'enseignement et de formation, les industries, les activités liées au transports et à la logistique, à l'agriculture et à l'élaboration de produits découlant de l'agriculture, aux loisirs et à la culture ainsi que les équipements publics.***
- ***UEc correspondant au secteur situé aux abords du péage plus particulièrement réservé aux commerces, aux activités tertiaires (bureaux, services, équipements publics), commerciales, hôtelières et de restauration ainsi qu'à l'aménagement d'aires d'accueil ;***
- ***UEd correspondant au quartier de Cap Roussillon ainsi qu'au secteur du Moulin à Soufre plus particulièrement réservés aux activités commerciales, culturelles et de loisirs ouvertes au public, il comprend un sous secteur UEd1, destiné à maintenir les perspectives sur le quartier Cap Roussillon;***
- ***UEe correspondant au secteur du grand circuit du Roussillon, réservé aux activités culturelles et de loisirs ainsi qu'à l'implantation d'activités liées aux sports mécaniques .***
- ***UEf correspondant à la gare et à sa plateforme ferroviaire plus particulièrement réservée aux constructions et infrastructures qui y sont liées.***
- *Un secteur repéré sous une trame bleue sur le plan de zonage, concerné par le risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 juillet 2006 sont applicables (servitude d'utilité publique).*
- *Ainsi qu'un secteur concerné par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome "Perpignan-Rivesaltes" (zone D du PEB).*



**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

- a) Les établissements de santé, sociaux sauf dans les secteurs UEa, UEb et UEc.
- b) Les établissements culturels et de loisirs sauf dans les secteurs UEa, UEb, UEd, et UEe.
- c) Les activités artisanales et industrielles, les bâtiments agricoles sauf dans les secteurs UEa, UEb et UEe;
- d) Les constructions à usage d'activités commerciales dans sauf les secteurs UEa, UEb, UEd, UEe et UEf;
- e) Les constructions à usage d'habitation sauf dans les secteurs UEa, UEb et UEc ;
- f) Les locaux de stockages et bureaux non liés à la vocation de la zone sauf dans les secteurs UEa, UEb, UEc, UEe et UEf,
- g) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en UE 2.
- h) Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R421-23e et R421-19j du Code de l'Urbanisme.
- i) Les garages collectifs de caravanes.
- j) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d du Code de l'Urbanisme.
- k) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu à l'article R421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- l) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue à l'article R111-34 du Code de l'Urbanisme.
- m) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- n) Les parcs résidentiels de loisirs.
- o) Les piscines sauf dans les secteurs UEc et UEd.
- p) Les établissements hôteliers sauf dans les secteurs UEb, UEc, UEd, UEe et UEf.
- q) Les sous sols dans les secteurs soumis au risque inondation.

**ARTICLE UE -2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.****1. Rappels :**

- a) Les équipements nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises, doivent être effectivement réalisés.
- b) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
- c) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- e) Dans le secteur soumis à la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de "Perpignan-Rivesaltes", toute nouvelle construction à usage d'habitation est admise sous réserve de faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 juillet 2006.
- b) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées
- c) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier ou à la vocation de la zone.
- d) les affouillement et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- e) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de distribution d'énergie électrique ainsi que de téléphonie mobile.
- f) Dans les secteurs UEa, les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone sous réserve que la construction à usage d'habitation:
  - 1. soit limitée à une unité par terrain supportant une activité ;
  - 2. que celle-ci n'excède pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 3. que celle-ci soit séparée des bâtiments d'activités par un retrait minimal de 6 mètres entre les constructions ;
  - 4. que celle-ci soit située en arrière des bâtiments d'activités donnant sur les voies publiques principales ;
  - 5. que celle-ci soit postérieure à la réalisation effective du local professionnel (2 permis de construire distincts exigés) et du dépôt de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux).
  - 6. L'emprise au sol du local professionnel doit être au moins égale à l'emprise au sol de l'habitation.
- g) Dans les secteurs UEc et UEf, les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition d'être intégrées au volume des bâtiments d'activités ou de services et ne dépassant pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- h) Dans les secteurs UEb, UEd et UEe, les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du secteur à condition d'être limitées à une unité pour chacun des secteurs UEb, UEd et UEe et ne dépassant pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- i) Dans les secteurs UEa, UEb et UEe l'urbanisation est subordonnée à la mise en oeuvre des orientations d'aménagement spécifiques annexées au dossier de PLU.
- j) Dans le sous-secteur UEd1, seuls sont autorisés, les aménagements (aires de stationnement, espace ouvert au public) et équipements publics sous réserve de maintenir les perspectives sur le quartier Cap Roussillon.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UE -3: ACCES ET VOIRIE.**

## 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...Ces caractéristiques doivent atteindre au minimum 5 m de largeur.
- c) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- d) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer ainsi que sur les espaces verts et l'emprise de la voie ferrée.
- e) Les accès privés directs à la RD900, à la RD 83 ainsi qu'à la RD 12 sont interdits.

## 2. Voirie :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

**ARTICLE UE - 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

## 1. Alimentation en eau potable :

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

## 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

### 4. Electricité, Téléphone, Télédistribution :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (Electricité, téléphone, télédistribution) ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

## **ARTICLE UE -5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Néant.

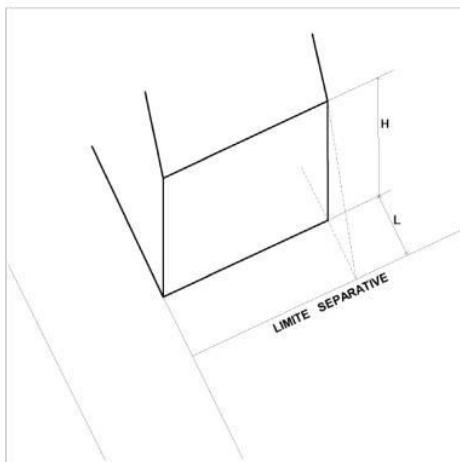
## **ARTICLE UE-6: CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

- a) Pour le secteur UEa, les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
  - 30 mètres de l'axe de la RD 5,
  - 12 mètres de l'axe de la voie ferrée,
  - 6 mètres de l'alignement des autres voies.
- b) Pour les autres secteurs,
  - Conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les installations et constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 900 et de la RD 83, classées routes à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :
    - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
    - aux bâtiments d'exploitation agricole,
    - aux réseaux d'intérêt public,
    - à l'adaptation, au changement de destination et à la réfection ou l'extension des constructions existantes.

- Suite à la mise en oeuvre des orientations d'aménagement liée à l'étude " d'entrée de ville - Mas de la Garrigue ", et à l'exception des locaux à usage d'habitation et des hôtels, ces retraits sont réduits à :
    - **75 mètres de l'axe de l'autoroute A9 ;**
    - **35 mètres de l'axe des RD 900 et RD 83** et de leurs bretelles.
  - Pour les reculs par rapport aux autres (voies nouvelles découlant des opérations autorisées dans la zone notamment), le retrait minimal est de **15 mètres par rapport à l'axe** pour tous types de bâtiments.
  - Ces mesures ne s'appliquent pas aux ouvrages annexes et publics, et sont comptées horizontalement, elles peuvent faire l'objet d'adaptations après avis des services compétents pour tenir compte de l'impact sur la sécurité, la visibilité, la circulation. Toutefois, elles ne peuvent en aucun cas être admises à moins de 6 m des limites sur voies notamment pour les postes de garde et de sécurité des entreprises.
- c) Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires, pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou encore pour les équipements et bâtiments publics, notamment dans le secteur UEf.

#### ARTICLE UE-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- a) Si les bâtiments ne sont pas édifiés en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L = H/2$ ), sauf pour le secteur UEf.



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L=H/2$  avec un minimum de 5 mètres*

- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics;

**ARTICLE UE-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

- a) Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 6 mètres sauf pour le secteur UEf.
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes ainsi que pour les équipements et bâtiments publics,

**ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

- a) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.
- b) Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments et équipements publics sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.

**ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR****1. Principes généraux**

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- d) Pour les secteurs UEb, UEc, UEd et UEe, les projets devront faire appel à une qualité particulière sur le plan de l'architecture et de la volumétrie. Autant que possible les volumes simples s'apparentant à des parallélépipèdes créant une monotonie et une pauvreté architecturale sont à éviter, par exemple en différenciant en volume les locaux administratifs des locaux de production, de maintenance ou de stockage.

**2 Toitures:**

- a) Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.

- b) les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...) ou en tuiles canal ou tuiles grandes ondes, dans ce cas le pourcentage de la pente devra être compris entre 30 et 33 %,
- c) Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque.
- d) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.
- e) Les débords de toiture sont autorisés à condition de ne pas dépasser 1 mètre et de ne pas faire obstacle à la circulation des véhicules et des personnes.
- f) Dans le cas de toit terrasse, la toiture devra être aménagée afin de retenir temporairement au moins 10 cm d'eaux pluviales.

### 3. Ouvrages en saillies :

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs des pignons leur servant de support (gaines: et conduits bâtis participant à l'organisation du pignon).

### 4. Matériaux:

- a) Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs, séparatifs ou aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées
- b) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).
- c) Les matériaux renouvelables notamment le bois peuvent être autorisés à partir du moment où les volumes, l'architecture, l'implantation et les pentes de toitures respectent les autres articles.
- d) Les bardages métalliques ou aluminium, éléments vitrés sont autorisés.

### 5. Couleurs:

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée. Les teintes vives sont admises sur les éléments de petites surfaces dans la mesure où elles valorisent la composition architecturale en camaïeux ou l'espace environnant. Les teintes générales de façades sont obligatoirement choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

### 6. Clôtures:

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :
  - 1. 1,50 mètres en bordure des voies publiques ou privées dans le secteur UEa et 1,80 mètres dans les autres secteurs;
  - 2. 1,80 mètres sur limites séparatives pour l'ensemble des secteurs.
- b) Pour les clôtures en murs pleins, la hauteur ne peut excéder 1 mètre au dessus du sol, dans les zones soumises à l'aléa inondation cette hauteur maximale est ramenée à 0,20 mètres mesurés

par rapport au terrain naturel et doivent être perméable à 80 %. Ces murs peuvent être surmontés de dispositifs ajourés perméables (grillage, claustras...).

- c) Les murettes maçonnées doivent être obligatoirement enduites et ce, en harmonie avec le bâtiment principal. Les arêtes des murs pleins doivent être couronnés par des faîtières ou chaperons en brique rouge, cayrous ou tuiles canal.
- d) Les matériaux de type grillage à maille non soudée, matériaux plastiques type coupe-vents, tôles ondulées, canisses sont interdits.
- e) Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.
- f) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

## 7. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 10ci-avant.

## 8. Enseignes et pré-enseignes

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les enseignes doivent être traitées avec un souci d'insertion, elles doivent faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, couleurs et proportions) ne pas être édifiées au-dessus des pignons et égouts de toitures.
- c) Un maximum de deux enseignes par activité est toléré, dans le cas de bâtiments comportant plusieurs activités, un regroupement de toutes les enseignes pourra être localisé en un seul point sur une structure porteuse dissociée ou intégrée au bâtiment, mais proportionnée en dimensions par rapport à celui-ci.

## 9. Climatiseurs:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade.

## 10. Zones de stockages extérieurs :

- a) La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3 mètres et l'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel depuis les voies publiques.
- b) Pour le secteur UEa, les zones de stockages extérieures sont interdites dans une bande de 6 mètres, mesurée depuis l'alignement des voies publiques ainsi qu'à l'avant des façades donnant sur les RD 5 , RD 12, la voie ferrée.
- c) Pour les autres secteurs, les zones de stockages extérieures sont interdites à l'avant des façades donnant sur les RD 900, RD 83 et autoroute A9 ainsi que dans une bande de 75 mètres mesurée depuis l'axe de l'A9, et dans une bande de 35 mètres mesurée depuis les axes des RD 83 et RD 900 et des bretelles de leurs échangeurs
- d) ces dispositions ne visent pas le stationnement de véhicules



**ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES****1. Dispositions générales**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- b) La taille minimale d'un emplacement réservé au stationnement des véhicules est fixée à 5 X 2,5 mètres.
- c) Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraisons, d'enlèvement, de service et du personnel ainsi que les véhicules de la clientèle.

**2. Il doit être aménagé :**

- a) Pour les entreprises artisanales, industrielles, commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Pour les établissements de loisirs, équipements sportifs et culturels (salles de sports, cinémas, salle des fêtes...) le nombre de place de stationnement doit être au moins égal à 1/3 de la capacité d'accueil de l'établissement ou de l'équipement.
- c) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel ainsi qu'une place de stationnement par poste de travail.
- d) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ou de café.
- e) Pour les logements autorisés : une place par logement

**3. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :**

- a) par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 150 mètres maximum.
- b) par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,
- c) Ou si cette dernière obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci pourra solliciter de la collectivité le paiement des participations prévues à l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

**4. Pour les 2 roues :**

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les établissements de loisirs, équipements sportifs et culturels (salles de sports, discothèques...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

**ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol, de toute aire de stationnement doivent être plantés et traités en espaces verts.

- b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- c) Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.
- d) Pour les secteurs UEb, UEc, UEd et UEe, tout projet doit tenir compte des orientations d'aménagement figurant dans l'étude " entrée de ville - Mas de la Garrigue ", notamment en matière de répartition spatiale des plantations, de choix des essences...
- e) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.
- f) Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations sont applicables, un COS est fixé en fonction de ces zones (Cf. règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2006).

## TITRE III - LES ZONES A URBANISER (ZONE AU).

### Chapitre 1 : zone 1AU

#### Zone 1AU

##### CARACTERE DE LA ZONE 1AU :

*Cette zone est destinée à recevoir à court terme le développement des zones urbaines dans les conditions exposées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et après réalisation des équipements nécessaires à la zone.*

*Il s'agit de la zone de constructions à vocation dominante d'habitat où l'implantation des équipements publics, des services et commerces sont autorisés.*

*La zone 1AU comprend les secteurs suivants :*

- **Le secteur 1 AUa**, sur le site du "Pla Petit" réservé à une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur. Ce secteur est plus particulièrement destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat mixte sous la forme de logements collectifs et individuels. Ce secteur est concerné par la mise en oeuvre d'orientations d'aménagement annexées au dossier de PLU ;
- **Le secteur 1 AUb**, sur le site des "Cami de Vingrau" réservé à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Ce secteur est plus particulièrement destiné à accueillir des constructions à vocation d'habitat mixte sous la forme de logements collectifs et individuels. Ce secteur est concerné par la mise en oeuvre d'orientations d'aménagement annexées au dossier de PLU ;
- **Le secteur 1 AUc**, qui correspond à des secteurs destinés à accueillir des constructions à vocation d'habitat mixte sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Le secteur 1 AUc comprend un sous-secteur 1 AUc1 tolérant l'implantation d'activités artisanales.
- **Au sein du sous secteur 1 AUc1**, la superficie du hangar doit être supérieure ou égale à 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Un secteur repéré sous une trame bleue sur le plan de zonage, concerné par le risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 juillet 2006 sont applicables (servitude d'utilité publique).
- Ainsi qu'un secteur concerné par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome "Perpignan-Rivesaltes" (zone D du PEB).

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

- a) Les constructions à usage d'activités industrielles.
- b) Les constructions à usage d'activités artisanales sauf dans le secteur 1AUc1.
- c) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en 1AU 2.
- d) Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R421-23e et R421-19j du Code de l'Urbanisme.
- e) Les garages collectifs de caravanes.
- f) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d du Code de l'Urbanisme.
- g) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu à l'article R421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- h) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue à l'article R111-34 du Code de l'Urbanisme.
- i) L'ouverture et l'exploitation de carrières sauf dans les cas mentionnés en 1 AU2 ;
- j) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.
- k) Les parcs résidentiels de loisirs.
- l) Les sous sols dans les secteurs soumis au risque inondation.

**ARTICLE 1AU -2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.****1. Rappels :**

- a) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
- b) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.
- c) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- d) Dans le secteur soumis à la zone D du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de "Perpignan-Rivesaltes", toute nouvelle construction à usage d'habitation est admise sous réserve de faire l'objet de mesures d'isolation acoustique.

**2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :**

- a) Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 juillet 2006. De plus,

- il est possible de construire en limite constructible avec créations d'ouvertures sur mur à la condition que la propriété mitoyenne inconstructible appartienne au même propriétaire et que les règles de prospectus sur la partie inconstructible soient respectées (notamment PPRI).
- b) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées
  - c) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - d) Les installations et travaux divers mentionnés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme suivants :
    - 1. les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
    - 2. les affouillement et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
  - e) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
  - f) Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 8 m<sup>2</sup> maximum) à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles respectent les différentes règles d'implantation, qu'elles ne servent pas d'habitations et sous réserve de ne pas dépasser 2,8 m de hauteur hors tout.
  - g) L'ouverture et l'exploitation de carrière, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve d'être liés à la prévention des risques naturels ou aux travaux nécessaires aux infrastructures et réseaux
  - h) Sur le secteur 1AUa, l'urbanisation est subordonnée à la mise en oeuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur (y compris les zones soumises au risque inondation).
  - i) Sur les secteurs 1AUB et 1AUC, l'urbanisation est subordonnée à la mise en oeuvre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur (y compris les zones soumises au risque inondation).
  - j) Sur les secteurs 1AUa, 1AUB et 1AUC chaque opération doit prévoir un quota minimal de 23 % de logements locatifs sociaux, quelque soit la tranche de l'opération. Ces logements locatifs sociaux seront répartis harmonieusement sur l'ensemble du secteur et ne pourront être regroupés en un seul point sauf pour les secteurs 1AUC.
  - k) Sur les secteurs 1AUa et 1AUB, l'urbanisation est subordonnée à la mise en oeuvre des orientations d'aménagement annexées au dossier de PLU.
  - l) Sur les secteurs 1AUa et 1AUB, les travaux d'aménagement, de réhabilitation et d'extension mesurée des constructions existantes sous réserve d'être compatibles avec la mise en oeuvre des orientations d'aménagements spécifiques au secteur.
  - m) Des bandes de constructions sans interruption totale de volume ne peuvent excéder 40 mètres.
  - n) Dans les secteurs 1AUC, les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone sous réserve que la construction à usage d'habitation:

- 1) soit limitée à une unité par terrain supportant une activité ;
- 2) que celle-ci n'excède pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 3) que celle-ci soit séparée des bâtiments d'activités par un retrait minimal de 6 mètres entre les constructions ;
- 4) que celle-ci soit située en arrière des bâtiments d'activités donnant sur les voies publiques principales ;
- 5) que celle-ci soit postérieure à la réalisation effective du local professionnel et du dépôt de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux).
- 6) L'emprise au sol du local professionnel doit être au moins égale à l'emprise au sol de l'habitation.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU -3: ACCES ET VOIRIE.

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) Ces caractéristiques doivent atteindre au minimum 5 m de largeur.
- d) 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.
- e) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- f) Pour les constructions individuelles à usage d'habitat, le nombre d'accès automobile est limité à une unité par voie.
- g) Pour les constructions à usage d'habitat collectif, le nombre d'accès automobile est limité à une unité tous les 10 mètres au minimum.
- h) Pour les constructions à usage d'habitat collectif, le nombre de porte de garage est limité à une unité tous les 10 mètres au minimum pour les façades implantées à l'alignement de la voie.

#### 2. Voirie :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

- e) Les voies structurantes doivent prévoir des aménagements spécifiques pour les modes de déplacements doux.

#### **ARTICLE 1AU -4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

##### 1. Alimentation en eau potable :

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

##### 2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

##### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
- b) Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines, notamment sur les parties arrières des parcelles.
- c) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- d) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

##### 4. Electricité, Téléphone, Télédistribution :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (Electricité, téléphone, télédistribution) ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

##### 5. Ordures ménagères – Tri sélectif :

- a) Toute construction doit comporter un local poubelle facilement accessible depuis le domaine public. Le ou les emplacements retenus en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devront être clairement précisés dans les demandes de permis de construire.
- b) Les installations tels que les compteurs (gaz, eau, électricité...) et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessible depuis le domaine public.

#### **ARTICLE 1AU -5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

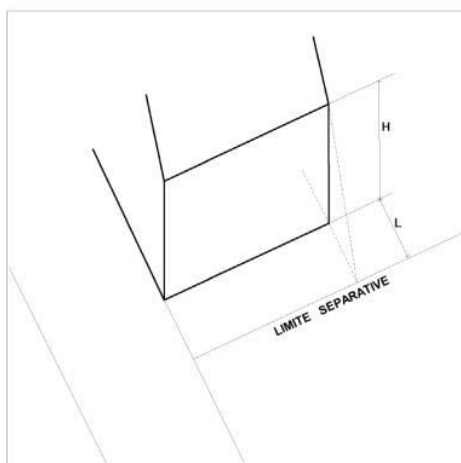
Néant.

#### ARTICLE 1AU -6: CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.

- a) Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à (y compris pour les constructions annexes):
1. 30 mètres de l'axe de la RD 12 pour les constructions à usage d'habitations.
  2. 6 mètres de l'alignement des autres voies.
- b) Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites et un alignement des bâtiments à la voie publique peut-être toléré :
1. pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics.
  2. le long des voies intérieures, des opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
  3. ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
- c) Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques (y compris la RD 12).

#### ARTICLE 1AU -7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ( $L = H/2$ ).



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L=H/2$  avec un minimum de 6 mètres*

- b) Toutefois, un retrait inférieur peut-être accepté afin d'améliorer la composition urbaine générale dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ainsi que pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics.



- c) **Les constructions annexes** (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol cumulée de 8 m<sup>2</sup> maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition :
- que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement,
  - qu'elles ne servent pas d'habitations,
  - de ne pas dépasser 2,8 m de hauteur au faîtage et en limite séparative,
  - Et que leur pente de toiture soit tournée vers l'intérieur de la parcelle (collecte des eaux pluviales de toiture sur la parcelle).
- d) **Les piscines** sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

#### **ARTICLE 1AU -8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Néant.

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

- a) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération ou de la construction, sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.
- b) Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments et équipements publics sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.

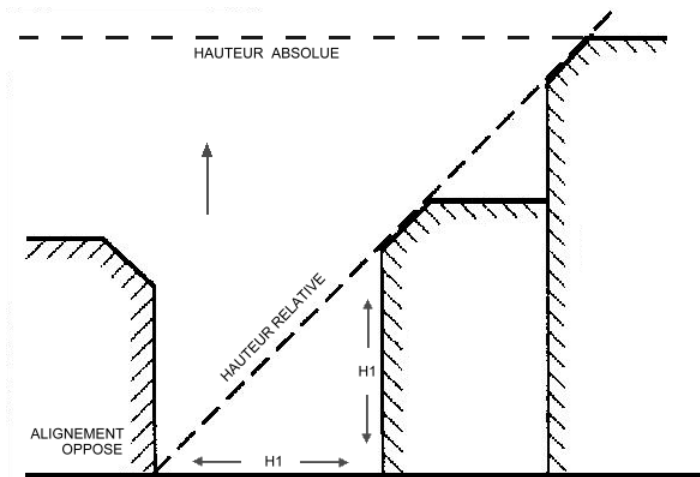
#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### 1. Définition de la hauteur

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

##### 2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée, horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).



*Hauteur relative des constructions :  $H=L$   
avec une hauteur absolue de 12 mètres.*

### 3. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics, équipements de superstructures...) ne peut excéder hors tout 12 mètres (et R+2).
- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise :
  1. Si la construction fait l'objet d'une mise hors d'eau des planchers afin de prendre en compte le caractère inondable du secteur, dans ce cas le dépassement toléré ne peut excéder la hauteur minimale de la cote de mise hors d'eau du premier plancher.
  2. pour les éléments techniques de production d'énergie renouvelable.

## **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Principes généraux

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

### 2. Toitures

- a) le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33 %, toutefois ce pourcentage peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque.
- b) Sur l'ensemble du secteur 1 AU, les toitures terrasses pourront être autorisées jusqu'à la totalité de la superficie de la toiture des habitations de 4 faces et à hauteur de 25% pour le reste des habitations. Les habitations en R+2 et plus pourront bénéficier d'un toit terrasse à 100%.

- c) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.
- d) Les débords de toiture sont autorisés à condition de ne pas dépasser 1 mètre et de ne pas faire obstacle à la circulation des véhicules et des personnes.

### 3. Ouvrages en saillies :

- a) Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.
- b) Les souches de cheminée doivent être traitées simplement en excluant les tuyaux métalliques ou fibro-ciment apparents.

### 4. Matériaux:

- a) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- b) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures), ces matériaux de façade doivent être réalisés en crépis fins ou talochés. Les matériaux renouvelables notamment le bois peuvent être autorisés pour les seules constructions à usage d'habitation à partir du moment où les volumes, l'architecture, l'implantation et les pentes de toitures respectent le caractère traditionnel local.
- c) Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal rouges ou couleur terre, ou en tuiles grandes ondes sauf dans le cas de toits terrasses (bacs acier ou aluminium laqués...).
- d) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.

### 5. Couleurs:

- a) Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

### 6. Clôtures:

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :
  - 1. 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées;
  - 2. 1,80 mètres sur limites séparatives.
- b) la hauteur des murs de clôtures ne pourra excéder :
  - 1. Dans les zones soumises à l'aléa inondation, 0,20 mètres mesurés par rapport au terrain naturel, ces murs pourront être surmontés de dispositifs ajourés perméables (grillage, claustras...).
  - 2. Dans les autres zones, 1 mètre mesurés par rapport au terrain naturel.
  - 3. pour les murs de clôtures qui excèdent une hauteur de 0,50 mètre mesurés par rapport au terrain naturel, un retrait minimal de 1 mètre est exigé par rapport à l'alignement de la voie publique, ce retrait sera planté d'une haie vive d'une hauteur au moins équivalente à celle du mur.

- c) Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents. Les arêtes des murs pleins doivent être couronnés par des faitières ou chaperons en brique rouge, cayrous ou tuiles canal.
- d) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire

### 7. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 10ci-avant.

### 8. Enseignes et pré-enseignes

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.
- c) Les enseignes de type totems sont interdites, à l'exception des enseignes à usage de signalisation publique

### 9. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public.
- c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

### 10. Climatiseurs:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

## **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) La taille minimale d'un emplacement réservé au stationnement des véhicules est fixée à 5 X 2,5 mètres.

## 2 Il doit être aménagé

- a) Pour les constructions à usage d'habitations en habitat collectif :
  - 1) pour les opérations inférieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum une place par logement.
  - 2) pour les opérations supérieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum 1,5 place par logement.
- b) Pour les constructions à usage d'habitations en habitat individuel : au minimum deux places de stationnement dont une dans le volume bâti par logement.
- c) Des aires de stationnement visiteurs accessibles depuis la voie publique à raison d'une place pour 2 logements au minimum, ainsi qu'une place de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par tranche de 12 logements au minimum. Ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings ombragés.
- d) Pour les logements locatifs sociaux, au minimum une place de stationnement par logement est requise.
- e) Pour les entreprises commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- f) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel ainsi qu'une place de stationnement par poste de travail.
- g) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ou de café.

3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur pourra solliciter de la collectivité le paiement des participations prévues à l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

## 4. Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publique, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales .

## **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les surfaces non constructibles doivent être plantées;
- b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- c) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

- d) Les espaces verts et bassins d'orage nécessaires aux opérations seront autant que possible regroupés en un seul point et traités dans une composition paysagère d'ensemble. Les espaces verts représenteront au minimum 7 % de la superficie de l'opération.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations sont applicables, un COS est fixé en fonction de ces zones (Cf. règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2006).

## Chapitre 2 : zone 2 AU

### Zone 2AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 2AU :

*Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'activités économiques, elle tolère également l'implantation des éoliennes.*

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

##### ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- a) Les établissements de santé, sociaux, culturels et sportifs.
- b) Les constructions à usage d'habitation;
- c) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en 2AU 2.
- d) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d du Code de l'Urbanisme.
- e) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu à l'article R421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- f) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue à l'article R111-34 du Code de l'Urbanisme.
- g) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- h) Les parcs résidentiels de loisirs.
- i) Les piscines sauf celles nécessaires à l'exercice de l'activité.
- j) Les dépôts à l'air libre.

##### ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

###### 1. Rappels :

- a) Les équipements nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises, doivent être effectivement réalisés.
- b) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.
- c) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

###### 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées
- a) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier ou à la vocation de la zone.
- b) les affouillement et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de distribution d'énergie électrique ainsi que de téléphonie mobile.
- d) Un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone 2 AU à condition d'être limité à une unité pour l'ensemble de la zone 2 AU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 2AU -3: ACCES ET VOIRIE.**

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès ( automobile ) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...Ces caractéristiques doivent atteindre au minimum 5 m de largeur.
- c) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

#### 2. Voirie :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **ARTICLE 2AU - 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### 1. Alimentation en eau potable :



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

2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1321-10 du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Electricité, Téléphone, Télédistribution :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (Electricité, téléphone, télédistribution) ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

**ARTICLE 2AU -5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Néant.

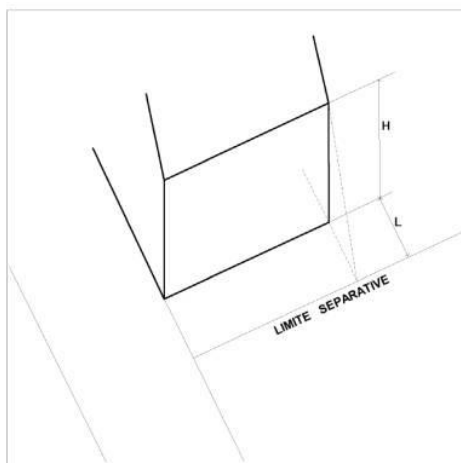
**ARTICLE 2AU -6: CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

- a) les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.
- b) Ces mesures ne s'appliquent pas aux ouvrages annexes et publics, et sont comptées horizontalement, elles peuvent faire l'objet d'adaptations après avis des services compétents pour tenir compte de l'impact sur la sécurité, la visibilité, la circulation. Toutefois, elles ne peuvent en aucun cas être admises à moins de 6 m des limites sur voies notamment pour les postes de garde et de sécurité des entreprises.
- c) Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics exigeant la proximité

immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires, pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou encore pour les équipements et bâtiments publics.

**ARTICLE 2AU -7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- a) Si les bâtiments ne sont pas édifiés en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L = H/2$ ).



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L=H/2$  avec un minimum de 5 mètres*

- b) Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies, dans les mêmes conditions un bâtiment nouveau peut-être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
- c) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics;

**ARTICLE 2AU -8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

- a) Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance minimale de 5 mètres.
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes ainsi que pour les équipements et bâtiments publics.

**ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant

**ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR****1. Principes généraux**

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

**2 Toitures:**

- a) L'acrotère général est obligatoire, elle doit concerner tous les cotés du bâtiment, la hauteur de l'acrotère doit être supérieure ou égale à la hauteur du faîtage le plus haut.
- b) les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...).
- c) L'intégration de panneaux solaires ou photovoltaïque et la réalisation de toitures végétalisées sont autorisés.
- d) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées (dôme...).
- e) Les débords de toiture sont autorisés à condition de ne pas dépasser 1 mètre et de ne pas faire obstacle à la circulation des véhicules et des personnes.

**3. Ouvrages en saillies :**

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs des pignons leur servant de support (gainés: et conduits bâtis participant à l'organisation du pignon).

**4. Matériaux:**

- a) Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs, séparatifs ou aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées
- b) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

- c) Les matériaux renouvelables notamment le bois peuvent être autorisés à partir du moment où les volumes, l'architecture et l'implantation des bâtiments respectent les autres articles.
- d) Les bardages métalliques ou aluminium, éléments vitrés sont autorisés.

#### 5. Couleurs:

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée. Les teintes vives sont admises sur les éléments de petites surfaces dans la mesure où elles valorisent la composition architecturale en camaïeux ou l'espace environnant.

#### 6. Clôtures:

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres en bordure des voies publiques ou privées ainsi que sur les limites séparatives.
- b) Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au dessus du sol. Ces murs peuvent être surmontés de dispositifs ajourés perméables de type grillage à maille soudée.
- c) Les matériaux de type grillage à maille non soudée, matériaux plastiques type coupe-vents, tôles ondulées, canisses sont interdits.
- d) Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.
- e) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

#### 7. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 10 ci-avant.

#### 8. Enseignes et pré-enseignes

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les enseignes doivent être traitées avec un souci d'insertion, elles doivent faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, couleurs et proportions) ne pas être édifiées au-dessus des pignons et égouts de toitures.
- c) Un maximum de deux enseignes par activité est toléré, dans le cas de bâtiments comportant plusieurs activités, un regroupement de toutes les enseignes pourra être localisé en un seul point sur une structure porteuse dissociée ou intégrée au bâtiment, mais proportionnée en dimensions par rapport à celui-ci.

#### 9. Climatiseurs:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade.

#### 10. Zones de stockages extérieurs :

- a) La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3 mètres et l'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel depuis les voies publiques.
- b) Ces dispositions ne visent pas le stationnement de véhicules

## **ARTICLE 2AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.
- b) La taille minimale d'un emplacement réservé au stationnement des véhicules est fixée à 5 X 2,5 mètres.
- c) Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraisons, d'enlèvement, de service et du personnel ainsi que les véhicules de la clientèle.

### 2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les entreprises artisanales, industrielles, commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau : une place de stationnement ou de garage pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel ainsi qu'une place de stationnement par poste de travail.
- c) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ou de café.

### 3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- a) par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 150 mètres maximum.
- b) par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,
- c) Ou si cette dernière obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci pourra solliciter de la collectivité le paiement des participations prévues à l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

## **ARTICLE 2AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol, de toute aire de stationnement doivent être plantés et traités en espaces verts.
- b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- c) Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.

- d) Les plantations et espaces verts doivent faire appel aux essences locales et/ou méditerranéennes (pins, amandiers, chênes, cyprès...).
- e) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.
- f) Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

## Chapitre 3: zone 3 AU

### Zone 3AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 3AU :

*Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme, dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.*

*Le " débloccage " de la zone ne pourra s'effectuer que par modification ou révision (éventuellement simplifiée) du PLU.*

*La zone 3AU comprend les secteurs suivants :*

- **Les secteurs 3 AUa et 3 AUb** sur le site du Camp Joffre à vocation future d'activités économiques ;

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

##### ARTICLE 3AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 3 AU2.

##### ARTICLE 3AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

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

- a) les constructions, agrandissements, installations et aménagements ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
  - qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.L.U ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
  - qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
  - qu'ils soient liés aux infrastructures ferroviaires, routières et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
  - qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone .

- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone.
- c) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- d) Les utilisations du sol liées aux activités de cultures agricoles ou pastorales.
- e) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 3AU-3: ACCES ET VOIRIE.**

Néant

### **ARTICLE 3AU-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Néant

### **ARTICLE 3AU-5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Néant

### **ARTICLE 3AU-6: CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

Néant

### **ARTICLE 3AU-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Néant

### **ARTICLE 3AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Néant.

### **ARTICLE 3AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.



**ARTICLE 3AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 3AU11 : ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

**ARTICLE 3AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE 3AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- b) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

## Chapitre 4 : zone 4AU

### Zone 4AU

#### CARACTERE DE LA ZONE 4AU :

*Cette zone est destinée à recevoir à court terme le développement de zones urbaines spécialisées après réalisation des équipements nécessaires à la zone.*

*Elle permettra de recevoir à court terme l'implantation d'activités spécialisées (activités artisanales, commerciales, industrielles, bâtiments agricoles, établissements sportifs, établissement pénitentiaire, équipements publics, bureaux et services, hôtels, restaurants, ...).*

*La zone 4AU est divisée en plusieurs secteurs :*

- **4AUa correspond à la future extension de la zone artisanale des Solades**, destinée à recevoir l'implantation d'activités notamment artisanales, commerciales, industrielles, culturelles et tertiaires, ainsi que les bâtiments agricoles, établissements sportifs et de formation professionnelle, équipements publics, salles des fêtes, établissements de santé, restaurants.
- **Elle comprend un sous-secteur 4AUa1 correspondant au Mas Méréchal et à ses abords, prévu dans l'extension de la zone artisanale des Solades**, et destiné à recevoir l'implantation d'activités du terroir, restaurants, hôtels, chambres d'hôtes, gîtes...
- **4AUb correspondant à l'extension du site du Mas de la Garrigue**, destinée aux activités spécialisées notamment des commerces, les activités tertiaires, commerciales, de services, les établissements d'enseignement et de formation, les industries, les activités liées aux transports et à la logistique, à l'agriculture et à l'élaboration de produits découlant de l'agriculture, aux loisirs et à la culture ainsi que les équipements publics.
- **4AUc correspondant à l'extension du secteur du grand circuit du Roussillon**, réservé aux activités culturelles et de loisirs ainsi qu'à l'implantation d'activités liées aux sports mécaniques.
- **4AUd correspondant à l'accueil d'un établissement pénitentiaire** et aux constructions, équipements et aménagements qui y sont liés.

#### **Rappel :**

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

*La zone est concernée par :*

- *Par la présence de plantations d'alignement à conserver ou à créer au titre de l'article L. 123-1-5 III-2°) du code de l'urbanisme ;*
- *Par des périmètres de ZAD (Zone d'Aménagement Différé).*
- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*
- *Par des espaces boisés classés dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage réglementaire du PLU.*

- *Par des emplacements réservés d'intérêt public, dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage règlement du PLU et annexé au présent dossier de PLU.*

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE 4AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

- a) Les établissements de santé, sociaux sauf dans les secteurs 4AUa,4AUb et 4AUa1.
- b) Les constructions à usage d'habitation sauf dans les secteurs 4AUa, 4AUb, 4AUa1 et 4AUc.
- c) Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs 4AUe à l'exception de celles mentionnées à l'article 4AU-2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES ».
- d) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en 4AU2.
- e) Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R421-23e et R421-19j du Code de l'Urbanisme.
- f) Les garages collectifs de caravanes.
- g) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d du Code de l'Urbanisme.
- h) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu à l'article R421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- i) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue à l'article R111-34 du Code de l'Urbanisme.
- j) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- k) Les parcs résidentiels de loisirs.
- l) Les piscines.
- m) Les établissements hôteliers sauf dans les secteurs 4AUb, 4AUa1 et 4AUe.
- n) Les sous sols dans les secteurs soumis au risque inondation.

### **ARTICLE 4AU -2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

#### **1. Rappels :**

- a) Les équipements nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises, doivent être effectivement réalisés.
- b) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent

respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

- c) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées
- b) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier ou à la vocation de la zone.
- c) les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des activités autorisées dans la zone 4AUe telles que les circuits automobiles, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- e) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de distribution d'énergie électrique ainsi que de téléphonie mobile.
- f) Dans les secteurs 4AUa et 4AUa1, les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone sous réserve que la construction à usage d'habitation:

1. soit limitée à une unité par terrain supportant une activité ;
2. que celle-ci n'excède pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
3. que celle-ci soit séparée des bâtiments d'activités par un retrait minimal de 6 mètres entre les constructions ;
4. que celle-ci soit située en arrière des bâtiments d'activités donnant sur les voies publiques principales ;
5. que celle-ci soit postérieure à la construction du local d'activité professionnelle.
6. que la superficie des habitations autorisées soit inférieure à celle des hangars construits au préalable, sans que la superficie de ces derniers ne puisse être inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

g) Dans les secteurs 4AUb et 4AUe, les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du secteur sont admises par activités ou structures pour chacun des secteurs 4AUb et 4AUe ;

h) Dans le secteur 4AUp, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif liés à la vocation de la zone;

- i) Dans le secteur 4AUe et plus précisément dans le secteur identifié par les Orientations Particulières d'Aménagement en tant que village d'entreprises, les activités de restauration et d'hôtellerie sont autorisées. Les activités commerciales complémentaires aux activités liées aux sports mécaniques (de type boutiques de souvenirs...) sont également admises ;
- j) Dans les secteurs 4AUa, 4AUb, 4AUa1, 4Aue et 4AUp, l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre des orientations d'aménagement spécifiques annexées au dossier de PLU.
- k) les caractéristiques architecturales traditionnelles du Mas Maréchal seront préservées et valorisées.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 4AU -3: ACCES ET VOIRIE.**

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès ( automobile ) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères. Ces caractéristiques doivent atteindre au minimum 5 m de largeur.
- c) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- d) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers à conserver ou à créer ainsi que sur les espaces verts et l'emprise de la voie ferrée.
- e) Les accès privés directs à la RD900, à la RD 83 ainsi qu'à la RD 12 sont interdits.

#### 2. Voirie :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- e) Dans les sous-secteurs 4AUe et 4AUa, les coupes de principes concernant la réalisation de certaines voies douces intégrées aux orientations particulières d'aménagement devront être respectées.

### **ARTICLE 4AU - 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### 1. Alimentation en eau potable :

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

## 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

## 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

## 4. Electricité, Téléphone, Télédistribution :

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (Electricité, téléphone, télédistribution) ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

### **ARTICLE 4AU -5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

### **ARTICLE 4AU -6: CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- a) Pour les secteurs 4AUa et 4AUa1, les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure :
  - 30 mètres de l'axe de la RD 5,
  - 12 mètres de l'axe de la voie ferrée,
  - 6 mètres de l'alignement des autres voies.

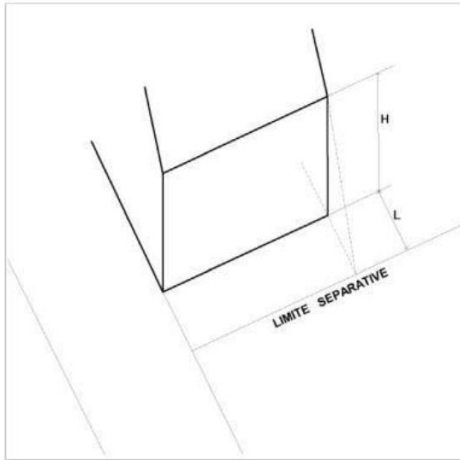
En sus, dans les secteurs 4AUa, 4AUa1 et 4AUb, les distances de recul particulières insérées dans les orientations particulières d'aménagement dans un souci de traitement paysager qualitatif de la zone, devront être respectées. Celles-ci visent à augmenter les reculs par rapport aux routes départementales par rapport au bord et non à l'axe.

- b) Pour les autres secteurs,

- || Conformément à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les installations et constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 900 et de la RD 83, classées routes à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :
    - || aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
    - || aux bâtiments d'exploitation agricole,
    - || aux réseaux d'intérêt public,
    - || à l'adaptation, au changement de destination et à la réfection ou l'extension des constructions existantes.
  
  - || Suite à la mise en oeuvre des orientations d'aménagement liée à l'étude " d'entrée de ville - Mas de la Garrigue ", et à l'exception des locaux à usage d'habitation et des hôtels, ces retraits sont réduits à :
    - || **75 mètres de l'axe de l'autoroute A9 ;**
    - || **35 mètres de l'axe des RD 900 et RD 83** et de leurs bretelles.
  
  - || Pour les reculs par rapport aux autres (voies nouvelles découlant des opérations autorisées dans la zone notamment), le retrait minimal est de **6 mètres par rapport à l'axe** pour tous types de bâtiments.
  
  - || Ces mesures ne s'appliquent pas aux ouvrages annexes et publics, et sont comptées horizontalement, elles peuvent faire l'objet d'adaptations après avis des services compétents pour tenir compte de l'impact sur la sécurité, la visibilité, la circulation. Toutefois, elles ne peuvent en aucun cas être admises à moins de 6 m des limites sur voies notamment pour les postes de garde et de sécurité des entreprises.
- c) Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaires, pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou encore pour les équipements et bâtiments publics.

#### **ARTICLE 4AU -7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- a) Si les bâtiments ne sont pas édifiés en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ( $L = H/2$ ).



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L=H/2$  avec un minimum de 6 mètres*

- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics ;
- c) Dans le secteur 4AUb, en limite Nord de zone, il devra être prévu des aménagements de qualité alternant entre des espaces bâtis et des espaces boisés afin de favoriser une transition paysagère progressive. Dans tous les cas, les orientations particulières d'aménagement définies devront être respectées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 4AUp.

#### **ARTICLE 4AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

- a) Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 6 mètres.
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes ainsi que pour les équipements et bâtiments publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs 4AUe, 4AUb et 4AUp.

#### **ARTICLE 4AU 9 : EMPRISE AU SOL**

- a) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.
- b) Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments et équipements publics sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 4AUp.



**ARTICLE 4AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 4AU 11 : ASPECT EXTERIEUR****1. Principes généraux**

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du site d'implantation.
- c) L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- d) Pour les secteurs 4AUb et 4AUe, les projets devront faire appel à une qualité particulière sur le plan de l'architecture et de la volumétrie. Autant que possible les volumes simples s'apparentant à des parallélépipèdes créant une monotonie et une pauvreté architecturale sont à éviter, par exemple en différenciant en volume les locaux administratifs des locaux de production, de maintenance ou de stockage.
- e) Dans le sous-secteur 4AUa1, correspondant au Mas Maréchal et à ses abords, les caractéristiques architecturales traditionnelles du Mas Maréchal doivent être conservées, préservées et valorisées

**2 Toitures:**

- a) Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.
- b) les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...) ou en tuiles canal ou tuiles grandes ondes, dans ce cas le pourcentage de la pente devra être compris entre 30 et 33 %. Dans le cas de toitures terrasses, toitures inaccessibles... les toitures ne devront pas rester à nue et pourront être constituées de toitures végétalisées, recouvertes de graviers etc...
- c) Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, toitures inaccessibles... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
- d) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.
- e) Les débords de toiture sont autorisés à condition de ne pas dépasser 1 mètre et de ne pas faire obstacle à la circulation des véhicules et des personnes.
- f) Les toitures terrasses sur le Mas Maréchal sont interdites

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 4AUp.

### 3. Ouvrages en saillies :

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs des pignons leur servant de support (gainés: et conduits bâtis participant à l'organisation du pignon).

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 4AUp.

### 4. Matériaux:

- a) Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs, séparatifs ou aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées
- b) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).
- c) Les matériaux renouvelables notamment le bois peuvent être autorisés à partir du moment où les volumes, l'architecture, l'implantation et les pentes de toitures respectent les autres articles.
- d) Les bardages métalliques ou aluminium, éléments vitrés sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur 4AUp.

### 5. Couleurs:

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée. Les teintes vives sont admises sur les éléments de petites surfaces dans la mesure où elles valorisent la composition architecturale en camaïeux ou l'espace environnant. Les teintes générales de façades sont obligatoirement choisies dans le nuancier déposé en Mairie.

### 6. Clôtures:

*Rappel : les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal en date du 6 octobre 2011.*

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :
  1. 1,50 mètres en bordure des voies publiques ou privées dans le secteur 4AUa, 1,80 mètre dans le secteur 4AUb, et 2,00 mètres maximum dans le secteur 4AUe. Toutefois, des conditions différentes pourront être acceptées notamment pour des raisons de sécurité, ou dans le cas où une implantation autre compromettrait la bonne marche de l'entreprise.
  2. 1,80 mètres sur limites séparatives pour l'ensemble des secteurs, à l'exception des secteurs 4AUe et 4AUb où la hauteur générale sur limite séparative est fixée à 2,00 mètres maximum. Toutefois, des conditions différentes pourront être acceptées notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas où une implantation autre compromettrait la bonne marche de l'entreprise.
  3. Dans le secteur 4AUp, la hauteur est non réglementée.
- b) Pour les clôtures en murs pleins, la hauteur ne peut excéder 1 mètre au dessus du sol, dans les zones soumises à l'aléa inondation cette hauteur maximale est ramenée à 0,20 mètres mesurés par rapport au terrain naturel et doivent être perméables à 80 %. Ces murs peuvent être surmontés de dispositifs ajourés perméables (grillage, claustras...).

- c) Les murettes maçonnées doivent être obligatoirement enduites et ce, en harmonie avec le bâtiment principal. Les arêtes des murs pleins doivent être couronnés par des faîtières ou chaperons en brique rouge, cayrous ou tuiles canal.
- d) Les matériaux de type grillage à maille non soudée, matériaux plastiques type coupe-vents, tôles ondulées, canisses sont interdits.
- e) Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.
- f) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

#### 7. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 4AU 10 « **Hauteur des constructions** » ci-avant ainsi qu'à l'article 4AU 11 « Aspect extérieur des constructions » au paragraphe « 2. Toitures ».

#### 8. Enseignes et pré-enseignes

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les enseignes doivent être traitées avec un souci d'insertion, elles doivent faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, couleurs et proportions) ne pas être édifiées au-dessus des pignons et égouts de toitures.
- c) Un maximum de deux enseignes par activité est toléré, dans le cas de bâtiments comportant plusieurs activités, un regroupement de toutes les enseignes pourra être localisé en un seul point sur une structure porteuse dissociée ou intégrée au bâtiment, mais proportionnée en dimensions par rapport à celui-ci.

#### 9. Climatiseurs:

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade.

#### 10. Zones de stockages extérieurs :

- a) La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3 mètres et l'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel depuis les voies publiques.
- b) Pour les secteurs 4AUa et 4AUa1, les zones de stockages extérieures sont interdites dans une bande de 6 mètres, mesurée depuis l'alignement des voies publiques ainsi qu'à l'avant des façades donnant sur les RD 5 , RD 12, la voie ferrée.
- c) Pour les autres secteurs, les zones de stockages extérieures sont interdites à l'avant des façades donnant sur les RD 900, RD 83 et autoroute A9 ainsi que dans une bande de 75 mètres mesurée depuis l'axe de l'A9, et dans une bande de 35 mètres mesurée depuis les axes des RD 83 et RD 900 et des bretelles de leurs échangeurs.
- d) ces dispositions ne visent pas le stationnement de véhicules.

**ARTICLE 4AU -12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES****1. Dispositions générales**

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte publiques et privées.
- b) La taille minimale d'un emplacement réservé au stationnement des véhicules est fixée à 5 X 2,5 mètres.
- c) Les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraisons, d'enlèvement, de service et du personnel ainsi que les véhicules de la clientèle.
- d) Dans tous les cas, la réglementation en vigueur concernant les personnes à mobilité réduite devra être respectée.

**2. Il doit être aménagé :**

- a) le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des activités et structures en place ou à venir autorisées dans la zone.
- b) Pour les entreprises industrielles : une place de stationnement ou de garage pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, une dérogation peut être admise notamment dans le cas d'entreprises industrielles type logistique, embouteillage, cave coopérative...où le nombre de stationnement exigé pourra être réduit afin de tenir compte des besoins effectifs des entreprises et après accord de la collectivité ou des services compétents.
- c) Pour les entreprises artisanales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- d) Pour les entreprises commerciales : une place par 50 m<sup>2</sup> de surface commerciale.
- e) Pour les bureaux : une place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- f) Pour les établissements de loisirs, équipements sportifs et culturels (salles de sports, cinémas, salle des fêtes...) le nombre de place de stationnement doit être au moins égal à 1/3 de la capacité d'accueil de l'établissement ou de l'équipement.
- g) Pour les hôtels, gîtes, chambre d'hôtes: une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- h) Pour les restaurants et cafés : une place de stationnement ou de garage pour 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ou de café.
- i) Pour les logements autorisés : deux places de stationnement par logement.
- j) Pour l'établissement pénitentiaire : les stationnements seront assurés sur l'emprise de l'établissement et seront adaptés à la nature de l'établissement et à ses besoins
- k) La règle applicable aux constructions ou établissements non énumérés est celle qui leur est le plus directement assimilable.
- l) En sus, pour toutes les catégories ci-dessus règlementées, il devra être prévu une place de stationnement supplémentaire par poste de travail.
- m) De plus, une dérogation peut être admise pour les catégories ci-dessus règlementées où le nombre de stationnement exigé pourra être réduit afin de tenir compte des besoins effectifs des entreprises et après accord de la collectivité ou des services compétents.

**3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :**

- a) par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 150 mètres maximum.

- b) par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,
- c) Ou si cette dernière obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci pourra solliciter de la collectivité le paiement des participations prévues à l'article L123-1-3 du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

#### 4. Pour les 2 roues :

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les établissements de loisirs, équipements sportifs et culturels (salles de sports, discothèques...), établissement pénitentiaire, ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales.

### **ARTICLE 4AU -13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les espaces libres de toute occupation ou utilisation du sol, de toute aire de stationnement doivent être plantés et traités en espaces verts.
- b) Dans les secteurs 4Aua, 4Aua1, 4AUb, et 4Aue, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- c) Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.
- d) Pour les secteurs 4AUb, et 4AUe, tout projet doit tenir compte des orientations d'aménagement figurant dans l'étude " entrée de ville - Mas de la Garrigue ", notamment en matière de répartition spatiale des plantations, de choix des essences...
- e) Dans le secteur 4AUb, compte tenu de la nature du projet et des caractéristiques propres associées à l'implantation d'un établissement pénitentiaire, les aires de stationnement devront être accompagnées d'une végétalisation partielle haute et basse sans masquer la vidéo-surveillance. Les essences végétales locales seront privilégiées.
- f) Les essences choisies devront être adaptées au climat, résistantes à la sécheresse, et respectueuses de la ressource en eau.
- g) Dans tous les cas, le choix des essences devra faire l'objet d'une validation préalable par les services compétents de la Mairie.
- h) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.
- i) Les espaces boisés classés figurant sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 4AU 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations sont applicables, un COS est fixé en fonction de ces zones (Cf. règlement du Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral du 26 juillet 2006).

## TITRE IV - LES ZONES AGRICOLES (ZONE A).

### Chapitre 1 : zone A

#### Zone A

##### CARACTERE DE LA ZONE A :

**Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles .**

La zone A comprend un sous-secteur Aa, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lequel les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) et de commerce (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cafétéria, Salle pour événements familiaux, etc...) peuvent être autorisées à la condition d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

*La zone A comprend un secteur repéré sous une trame bleue sur le plan de zonage, concerné par le risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 juillet 2006 sont applicables (servitude d'utilité publique), ainsi qu'un secteur concerné par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome "Perpignan-Rivesaltes" (zone A, B, C et D du PEB).*

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

##### ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article A 2. notamment les occupations et utilisations de sol suivantes :

- a) Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R421-23e et R421-19j du Code de l'Urbanisme.
- b) Les garages collectifs de caravanes.
- c) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d du Code de l'Urbanisme.
- d) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu à l'article R421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- e) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue à l'article R111-34 du Code de l'Urbanisme.
- f) Les établissements hôteliers
- g) L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf pour les cas mentionnés en A2.
- h) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition.

- i) Les parcs résidentiels de loisirs.
- j) Les abris de jardin.
- k) Les constructions et installations nouvelles y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception de la construction de hangars agricoles tel qu'autorisé à l'article A 2. « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES ».
- l) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en A2.

Dans le sous-secteur Aa, sont interdits en sus les habitations autres que celles mentionnées à l'article 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

## **ARTICLE A -2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

### 1. Rappels :

- a) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- b) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
- c) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- e) Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de "Perpignan-Rivesaltes", les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières du Plan d'Exposition au Bruit.

2. Ne sont admises dans la zone A (à l'exception du sous-secteur Aa) que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 juillet 2006.
- b) les constructions, agrandissements, installations et aménagements ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
  - o qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.L.U ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
  - o qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.

- qu'ils soient liés aux infrastructures ferroviaires, routières et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
  - qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone .
- c) la construction de hangars agricoles sous réserve:
- que la construction soit directement liée et nécessaire aux besoins de l'exploitation agricole ou aux besoins de la surveillance des bâtiments propres à l'exploitation ;
  - que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes ;
  - que l'exploitation agricole existe et soit opérationnelle préalablement à la demande de construction du hangar.
- d) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone.
- e) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- f) Les utilisations du sol liées aux activités de cultures agricoles ou pastorales.
- g) L'aménagement et l'agrandissement des bâtiments agricoles existants sous réserve de ne créer aucun logement.
- h) Les bâtiments agricoles repérés par un symbole sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-3-1 peuvent faire l'objet d'un **changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole** et qu'il est lié à une diversification de l'activité vers de l'agrotourisme (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, commercialisation des produits du terroir, restauration...). Ces bâtiments concernent en totalité ou partiellement : le mas Maréchal.
- i) Les travaux, aménagements, constructions et installations liées aux aires d'accueil et d'habitat pour les gens du voyage.

Dans le sous-secteur Aa, sont autorisées les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) et de commerce (Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Cafétéria, Salle pour événements familiaux, etc...) sous réserve de respecter notamment une emprise au sol maximale de 25 % de l'unité foncière et une hauteur des constructions maximales de 8,00 mètres hors tout.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A 3: ACCES ET VOIRIE.

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...



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

#### **ARTICLE A -4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

##### 1. Alimentation en eau potable :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.  
Sauf dans le sous-secteur Aa où il peut être réalisé un prélèvement individuel dans les conditions réglementaires en vigueur, sous réserve d'obtention des autorisations adéquates auprès des services de l'Etat.
- b) En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :
  - Pour les constructions à usage uniquement familial, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
  - Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale.

##### 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.  
Sauf dans le sous-secteur Aa où il peut être réalisé un assainissement individuel dans les conditions réglementaires en vigueur.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1321-10 du code de la santé publique.
- c) En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être accepté un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.
- d) Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.
- e) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.

- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

**ARTICLE A -5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Néant

**ARTICLE A -6: CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- a) 100 mètres de l'axe de l'autoroute A9;
- b) 35 mètres de l'axe des RD 5, RD 5b, RD 5d, RD 12, RD 614, RD 117 et RD 83;
- c) 15 mètres de l'axe des autres voies avec 5 mètres au minimum de l'alignement de la voie.
- d) 12 mètres de l'axe de la voie ferrée.

En sus, dans le sous-secteur Aa, les constructions devront respecter une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la RD 900.

2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites :

- a) pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et ferroviaires ou encore pour les équipements et bâtiments publics.
- b) si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
- c) ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

**ARTICLE A -7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Néant

**ARTICLE A -8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Néant

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale sauf dans les secteurs soumis au risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques sont applicables.

Dans le sous-secteur Aa, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépassée 25 % de l'unité foncière comprise dans le sous-secteur Aa.

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1. Définition de la hauteur

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics, équipements de superstructures, équipements techniques de téléphonie...) ne peut excéder hors tout 8,00 mètres.
- b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents :
  1. Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante
  2. Si la construction fait l'objet d'une mise hors d'eau des planchers habitables afin de prendre en compte le caractère inondable du secteur, dans ce cas le dépassement toléré ne peut excéder la cote de mise hors d'eau du premier plancher.
  3. Pour les éléments techniques de production d'énergie renouvelable.

**ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**1. Principes généraux

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

2. Toitures

- a) Pourcentage de la pente entre 30 et 33 %, toutefois ce pourcentage peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque.
- b) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

- c) Les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 25 % des surfaces de la totalité des toitures. Sauf dans le sous-secteur Aa où les toitures terrasses sont autorisées.

### 3. Matériaux:

- a) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- b) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).
- c) Les matériaux renouvelables notamment le bois peuvent être autorisés à partir du moment où les volumes, l'architecture, l'implantation et les pentes de toitures respectent le caractère traditionnel local.
- d) Dans le cas de réhabilitations ou de rénovations, les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel, notamment pour les bâtiments agricoles repérés par un symbole sur les plans de zonage au titre de l'article L.123-3-1.
- e) Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal rouges ou couleur terre, ou en tuiles grandes ondes sauf dans le cas de toits terrasses. Toutefois, pour les bâtiments agricoles, des panneaux de couverture adaptés peuvent également être acceptés (bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés...).

### 4. Couleurs:

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect de la gamme des teintes locales respectant les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

### 5. Clôtures:

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètres.
- b) La hauteur des murs de clôtures ne peut excéder 0,20 mètre mesurés par rapport au terrain naturel, ces murs pourront être surmontés de dispositifs ajourés perméables (grillage...).

### 6. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 10ci-avant.

### 7. Enseignes et pré-enseignes

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.

- c) Les enseignes de type totems sont interdites, à l'exception des enseignes à usage de signalisation publique. Sauf dans le sous-secteur Aa où les enseignes de type totems sont autorisés.

#### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- b) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III-2 du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

## TITRE V - LES ZONES NATURELLES (ZONE N).

### Chapitre 1 : zone N

#### Zone N

##### CARACTERE DE LA ZONE N :

*Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*La zone N comprend les secteurs suivants :*

- **Le secteur Na** réservé à l'implantation de la Station d'épuration et aux installations et constructions liées au traitement des effluents.
- **Le secteur Nb** correspondant aux pistes de l'aéroport de Perpignan-Rivesaltes et leurs abords immédiats, permettant les constructions et installations liées aux infrastructures aéroportuaires, compatibles avec les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB).
- **Le secteur Nc** permettant l'implantation d'un cimetière et les installations et constructions qui y sont liées.
- **Le secteur Ndr** réservé à l'implantation de la déchetterie et permettant le stockage de matériaux,
- **Le secteur Ne** tolérant l'implantation du centre équestre et des équipements sportifs et de loisirs qui y sont liés; ainsi que l'extension des activités existantes sous réserve d'être compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques.
- **Le secteur Nf** tolérant les installations et les constructions liées aux carrières sous réserve d'être compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques.
- **Le secteur Ng** tolérant l'implantation de jardins familiaux et les constructions qui y sont liées sous réserve d'être compatibles avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques.
- **Le secteur Nh** où est pris en considération l'existence de constructions isolées d'habitation, ces secteurs tolérant la réhabilitation et la rénovation des bâtiments existants sans création de nouveaux logements.
- **Le secteur Nm** correspondant à l'immeuble du domaine public de l'Etat « Casernement Joffre Rivesaltes » utilisé par le ministère des Armées et réservé aux constructions et installations nécessaires aux activités militaires et à la mise en œuvre de la politique de défense tout en conservant le caractère naturel de la zone.
- Un secteur repéré sous une trame bleue sur le plan de zonage, concerné par le risque inondation où les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 juillet 2006 sont applicables (servitude d'utilité publique).
- Ainsi qu'un secteur concerné par les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome "Perpignan-Rivesaltes" (zone B,C et D du PEB).

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

## 1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.

2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article N 2. notamment les occupations et utilisations de sol suivantes :

- a) Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R421-23e et R421-19j du Code de l'Urbanisme.
- b) Les garages collectifs de caravanes.
- c) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R421-23d du Code de l'Urbanisme sauf dans le secteur Nc.
- d) L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes telles que prévu à l'article R421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- e) L'implantation d'habitations légères de loisirs, tels que prévue à l'article R111-34 du Code de l'Urbanisme.
- f) L'ouverture et l'exploitation de carrières autres que les cas mentionnés en N2.
- g) Les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition sauf en secteur Nd.
- h) Les parcs résidentiels de loisirs.
- i) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en N2.
- j) Les piscines sauf dans les secteurs Nh.
- k) Les sous sols dans les secteurs soumis au risque inondation.
- l) Les constructions à usage d'habitation sauf dans les secteurs Nh pour les cas mentionnés en N2.

**ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

## 1. Rappels :

- a) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques de zonage.
- b) Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
- c) Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 d) du Code de l'Urbanisme.
- d) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application de l'article L. 123-1.5 III-2° du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent

faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément à l'article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

- e) Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de "Perpignan-Rivesaltes", les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières du Plan d'Exposition au Bruit.

2. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte des risques d'inondation dans les zones repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage :

3. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Dans les secteurs soumis au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé le 26 juillet 2006.
- b) Les constructions, agrandissements, installations et aménagements ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrière, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
  1. qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au P.L.U ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
  2. qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
  3. qu'ils soient liés aux infrastructures ferroviaires, routières et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
  4. qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone .
  5. qu'ils soient liés à la mise en valeur et à la protection des sites et des milieux naturels
- c) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone.
- d) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- e) Les utilisations du sol liées aux activités de cultures agricoles ou pastorales.
- f) Les travaux, aménagements, installations et équipements légers liés à la valorisation des espaces publics (cheminements piétons, sanitaires, bassins d'agrément...).

**D'autre part, sont également autorisés dans les secteurs suivants :**

- a. Dans le secteur Na : Les travaux, aménagements et équipements techniques strictement nécessaire à l'entretien et au fonctionnement de la station d'épuration et indispensables au traitement des effluents.
- b. Dans le secteur Nb : Les travaux, aménagements, constructions et installations liées aux infrastructures aéroportuaires.
- c. Dans le secteur Nc : Les travaux, aménagements, constructions et installations liées au cimetière.
- d. Dans le secteur Nd : Les constructions, dépôts, installations et équipements techniques nécessaires à la déchetterie et au stockage de matériaux.



- e. Dans le secteur Ne : Les travaux, aménagements, constructions, extensions et installations liées aux activités existantes. Il est également autorisé la construction de bâtiments à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone sous réserve que la construction à usage d'habitation :
- 1) soit limitée à une unité par terrain supportant une activité ;
  - 2) que celle-ci n'excède pas 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
  - 3) que celle-ci soit séparée des bâtiments d'activités par un retrait minimal de 6 mètres entre les constructions ;
  - 4) que celle-ci soit située en arrière des bâtiments d'activités donnant sur les voies publiques principales ;
  - 5) que celle-ci soit postérieure à la réalisation effective du local professionnel et du dépôt de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux).
  - 6) L'emprise au sol du local professionnel doit être au moins égale à l'emprise au sol de l'habitation.
- f. Dans le secteur Nf : L'ouverture et l'exploitation de carrières, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve d'être compatible avec les dispositions du Plan de Prévention des Risques.
- g. Dans le secteur Ng : Les abris de jardin sous réserve que leur surface au sol n'excède pas 8 m<sup>2</sup> et de ne pas dépasser 2,8 m de hauteur au faîtage. Ces abris de jardin sont limités à une seule unité par parcelle et doivent respecter les dispositions de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- h. Dans le secteur Nh: La réhabilitation et la rénovation des constructions existantes, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement. Il est également autorisé les agrandissements et extensions des constructions existantes à hauteur de 30% de la surface de plancher initiale.
- i. Dans le secteur Nm : toutes les constructions et installations nécessaires aux activités militaires et à la mise en œuvre de la politique de défense.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N-3: ACCES ET VOIRIE.

#### 1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès ( automobile ) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

**ARTICLE N-4: DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

## 1. Alimentation en eau potable :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- b) En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :
  - Pour les construction à usage uniquement familial, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
  - Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale.

## 2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1321-10 du code de la santé publique.
- c) En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être accepté un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.
- d) Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.
- e) Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

## 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel.
- b) En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

**ARTICLE N-5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Néant

**ARTICLE N-6: CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :

- a) 100 mètres de l'axe de l'autoroute A9;
- b) 35 mètres de l'axe des RD 5, RD 5b, RD 5d, RD 12, RD 614, RD 117, RD 900 et RD 83;
- c) 15 mètres de l'axe des autres voies avec 5 mètres au minimum de l'alignement de la voie.
- d) 12 mètres de l'axe de la voie ferrée.

2. Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites :

- a) pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et ferroviaires ou encore pour les équipements et bâtiments publics.
- b) si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
- c) ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

**ARTICLE N-7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Néant

**ARTICLE N-8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Néant

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant

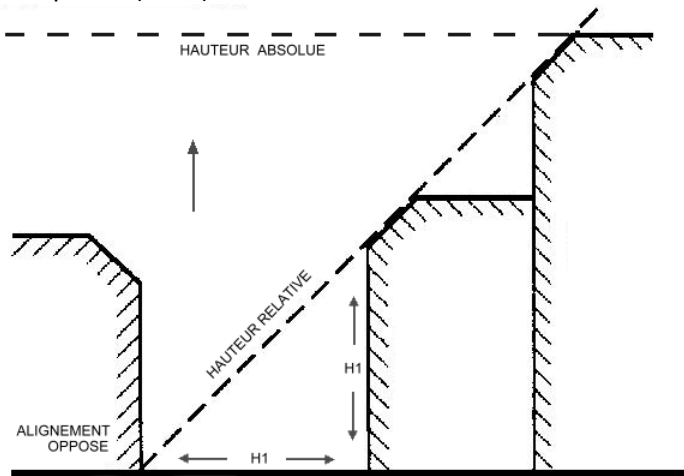
**ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Définition de la hauteur

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

## 2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'exède pas une fois la distance compté, horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).



*Hauteur relative des constructions :  $H=L$  avec une hauteur absolue de 8 mètres.*

## 3. Hauteur absolue

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics, équipements de superstructures...) ne peut excéder hors tout 8,00 mètres pour les habitations et les bâtiments autorisés;
- b) Toutefois, un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents
  1. Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante
  2. Si la construction fait l'objet d'une mise hors d'eau des planchers habitables afin de prendre en compte le caractère inondable du secteur, dans ce cas le dépassement toléré ne peut excéder la cote de mise hors d'eau du premier plancher.
  3. pour les éléments techniques de production d'énergie renouvelable.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Principes généraux

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

### 2. Toitures

- a) Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.

- b) Pourcentage de la pente entre 30 et 33 %, toutefois ce pourcentage peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque sauf dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Ne où les couvertures peuvent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...)
- c) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
- d) Les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 25 % des surfaces de la totalité des toitures.
- e) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

### 3. Matériaux:

- a) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- b) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).
- c) Dans le cas de réhabilitations ou de rénovations, les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.
- d) Les matériaux renouvelables notamment le bois peuvent être autorisés à partir du moment où les volumes, l'architecture, l'implantation et les pentes de toitures respectent le caractère traditionnel local.
- e) Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal rouges ou couleur terre, ou en tuiles grandes ondes sauf dans le cas de toits terrasses. Toutefois, dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nd et Ne des panneaux de couverture adaptés peuvent également être acceptés (bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés...).
- f) Compte tenu des exigences réglementaires de sécurisation des emprises militaires, ces prescriptions ne s'appliquent pas à la zone Nm.

### 4. Couleurs:

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect de la gamme des teintes locales respectant les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

### 5. Clôtures:

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètres.
- b) Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 1 mètre au dessus du sol, dans les zones soumises à l'aléa inondation cette hauteur maximale est ramenée à 0,20 mètres mesurés par rapport au terrain naturel. Ces murs peuvent être surmontés de dispositifs ajourés perméables (grillage, claustras...).
- c) Les murettes maçonnées doivent être obligatoirement enduites et ce, en harmonie avec le bâtiment principal. Les arêtes des murs pleins doivent être couronnés par des faîtières ou chaperons en brique rouge, cayrous ou tuiles canal.
- d) Les matériaux de type grillage à maille non soudée, matériaux plastiques type coupe-vents, tôles ondulées, canisses sont interdits.
- e) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

## 6. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article 10ci-avant.

## 7. Enseignes et pré-enseignes

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique ( décret du 24 février 1982 ), et doivent par leur formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Celles-ci doivent être intégrées au volume bâti.
- c) Les enseignes de type totems sont interdites, à l'exception des enseignes à usage de signalisation publique

## **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- a) Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- b) Les plantations et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5 III-2° du code de l'Urbanisme doivent être conservés ou renforcés. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces plantations et boisements doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.