

DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N° 3



COMMUNE D'ELNE



6

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ZONE 2AU

Projet – Août 2022

EN VERT : compléments apportés

~~EN ROUGE~~ : éléments supprimés

ZONE 2AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Son urbanisation est envisagée avec le recours à l'outil ZAC, le dossier de création de ZAC a été approuvé le 18 décembre 2006.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, elle fait l'objet d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement.

Celle-ci détermine les conditions de l'urbanisation de la zone en termes de schéma d'organisation des voiries, de phasage, d'équipements publics, de typologie de constructions et de prévisions de logements sociaux et fixe un développement en trois phases successives.

Dans le cadre de la première phase, un secteur 2AUa est ouvert à l'urbanisation. Dans le cadre de la 2ème phase, un secteur 2AUb est ouvert à l'urbanisation. **Dans le cadre de la 3ème phase, les secteurs 2AUc et 2AUc2 sont ouverts à l'urbanisation sauf dans une bande de 200 mètres depuis la voie ferrée où les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'activité de service, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont interdites.**

~~Pour son ouverture à l'urbanisation, la 3ème phase fera l'objet d'une modification lorsque, la totalité des aménagements prévus dans la phase 2 sera réalisée et que 80% des constructions auront été autorisées, conformément à l'orientation d'aménagement.~~

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *. Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles ; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.

~~2. Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite, sauf dans les secteurs 2AUa et 2AUb et à l'exception toutefois des occupations ou utilisations du sol indiquées à l'article 2AU2.~~

3. Les lotissements industriels.

4. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en 2AU 2.

5. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.

7. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans le secteur 2AUa.

10. Dans le secteur 2AUc, les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'activité de service, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires dans une bande de 200 mètres par rapport à la voie ferrée.

11. Toutes activités polluantes, contraires à la zone de sauvegarde de type II du SAGE des Nappes de la Plaine du Roussillon.

ARTICLE 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

Dans la zone 2AU, sont autorisés :

1. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone.

2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

3. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune

4. Conformément à l'orientation d'aménagement, l'ouverture à l'urbanisation des phases successives est conditionnée par la réalisation de la totalité des équipements et des réseaux prévus et l'autorisation de 80% des constructions.

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUb **et 2AUc** :

- Les constructions à vocation d'accueil habitat, d'activités tertiaires, services & activités commerciales, aménagements urbains et paysagers, équipements publics, culturels....
- Les remblais sont réduits au strict minimum, ceux indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. Seul un nivellement moyen sans apport de terre peut être admis.
- **Toute urbanisation sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, de déplacement et de transports.**

Dans toute la zone, les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne... ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

ARTICLE 2AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 -Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé.

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

3 - Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, 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, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

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

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

5 - Forages privés

- Toute demande de forage "non domestique" (+ de 1 000m³/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau.

- Tout autre forage (arrosage et jardins d'habitation) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 2AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone 2AU :

Le long de la route départementale RD11, en bordure des plantations d'alignement significatives, une interdiction de toute occupation devra être respectée sur une largeur de 10 m minimum.

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUb ~~et~~ 2AUc :

Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement qui donne les principes d'implantation selon les voies.

ARTICLE 2AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUb ~~et~~ 2AUc :

L'implantation des constructions doit respecter les principes établis dans le cadre de l'orientation d'aménagement.

ARTICLE 2AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUb ~~et~~ 2AUc :

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur absolue

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUB :

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) sera établie en compatibilité avec les principes définis par l'orientation d'aménagement annexée au règlement ; non compris la cote des plus hautes eaux à respecter par rapport au terrain naturel en fonction du risque d'inondation.

Dans le secteur 2AUC :

**La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) sera établie en compatibilité avec les principes définis par l'orientation d'aménagement annexée au règlement ;
non compris la cote des plus hautes eaux à respecter par rapport au terrain naturel en fonction du risque d'inondation.**

Elle ne pourra excéder :

- **8,5 mètres pour les constructions individuelles.**
- **15 mètres pour les constructions collectives.**

Ces dispositions ne s'appliquent aux bâtiments publics.

ARTICLE 2AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUB et **2AUC** :

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Dispositions particulières :

a) Formes :

- Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve que leur emprise reste inférieure à 25 % de la surface totale de la toiture.

Des dispositions ou adaptations particulières peuvent toutefois être prises en compte pour la réalisation ou la restauration de bâtiments publics, ainsi que pour les constructions à usage d'activités ou d'habitations dans le cadre de projets architecturaux de qualité et dès lors que le projet de terrasse s'intègre parfaitement dans les lieux et son environnement proche.

- Le pourcentage de la pente doit être compris, de préférence, entre 30 et 33 %.
- Toutes les façades des constructions d'angle, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité homogène.

b) Matériaux :

- La couverture sera réalisée en tuile canal rouge.
- Les enduits seront finement talochés ou projetés fin (enduit écrasé interdit), les couleurs seront choisies obligatoirement dans la palette de couleur consultable en Mairie. La pierre du type "schiste" ou "ardoise" de teinte beige à noire est interdite en parement de placage sur des surfaces autres qu'horizontales.
- Les façades peuvent être également laissées en pierres apparentes rejointoyées si nécessaire à la chaux grasse.
- Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées, sont interdits.
- Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

Clôtures :

- Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.

- Outre le respect des principes liés aux règles de l'aléa d'inondation, il est rappelé que le plan des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois...), celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet coupe-vent...

Les projets peuvent toutefois proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiée par l'analyse du site et le contexte du projet.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité.....

Constructions annexes

Les constructions annexes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 20 m² de surface de plancher et de ne pas servir d'habitation. Pour les constructions annexes non démontables, elles devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

Une seule construction annexe est autorisée par parcelle (hors piscine).

ARTICLE 2AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUb **et 2AUc** :

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil :

- Pour les constructions à destination d'habitations neuves ou rénovées :

Dans le cas de logements individuels : il sera exigé un minimum de 2 emplacements par

logement créé ou rénové, dont un dans le bâti et les autres sur une partie du terrain même de l'opération.

Pour les constructions neuves ou rénovées à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé **2 places de stationnement quel que soit le type de logement.**

~~1 place par logement de superficie inférieure ou égale à 60 m² SHON ; 2 places par logement de superficie supérieure à 60 m² SHON.~~

50% minimum des places de stationnement requises réglementairement, réalisées sur le terrain d'assiette, doivent être incluses dans une construction.

Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

L'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE 2AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE 2AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUb **et 2AUc** :

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement, les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.