

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

LATOUR-DE-FRANCE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

4

PLU approuvé par DCM le 27/06/2006

Modification Simplifiée n°1 approuvée par DCC le 05/12/2024

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 12/12/2024 066-216600965-20241212-2024_084-AU

SOMMAIRE

TITRE 1 :DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES	
DU PLU.....	7
ZONE UA.....	7
ZONE UB.....	15
ZONE UE.....	24
ZONE I AU.....	31
ZONE 2AU.....	39
ZONE 3AUI.....	41
ZONE A.....	48
ZONE N.....	54

REGLEMENT

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1 :DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D' APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Ce règlement s'applique au territoire de la commune de Latour de France dans les Pyrénées-Orientales.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L' OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.27 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol et notamment
les servitudes d'utilité publique visées aux articles L 126.1 du code de l'urbanisme,
les installations classées pour la protection de l'environnement

2.2. Toutes les prescriptions du règlement sanitaire départemental en vigueur demeurent applicables.

2.3. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire justifie de l'existence d'un accès notamment en produisant une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

2.4. Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis plus de 10 ans sont caduques sauf en ce qui concerne les lotissements dont les colotis ont demandé le maintien des règles. Lorsque les dispositions du plan local d'urbanisme sont différentes de celles d'un lotissement, dont les règles demeurent en vigueur, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

2.5. Les dispositions de l'article 1^{er} du décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation. Conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) réalisée à l'occasion de tous travaux doit être signalée immédiatement à la direction des antiquités historiques et préhistoriques. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues

spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues
AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Règlement du Plan Local d'Urbanisme.
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

à l'article 257 du code pénal. Selon l'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique".

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du plan local d'urbanisme font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** selon l'article R 123.5 du code de l'urbanisme dites "zone U" couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à Urbaniser** selon l'article R 123.6 du code de l'urbanisme dites "zones AU" comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Les zones agricoles** selon l'article R 123.7 du code de l'urbanisme dites "zones A" comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles et forestières** selon l'article R 123.8 du code de l'urbanisme dites "zones N" comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones faisant l'objet du présent règlement sont reportées au document graphique du plan local d'urbanisme

- **La zone U** est la zone correspondant à l'aire d'urbanisation de Latour de France

- **Le secteur UA** est le centre historique dense à dominante résidentielle et incorpore les principaux éléments commerciaux et d'équipement du centre. Le bâti comprend pour partie des petits immeubles, maisons de ville, et d'une façon générale s'aligne sur rue et sur certaines places.

- **Le secteur UB** concerne la périphérie du centre, à dominante pavillonnaire

- Le secteur UE est une zone d'activité équipée, réservée aux constructions à usage d'industrie, de service, d'artisanat et de *commerce*.

- **La zone AU** est destinée à recevoir une urbanisation nouvelle

- **Le secteur 1 AU** concerne les aires d'urbanisation ouvertes et à court terme du fait de la localisation et la capacité des réseaux divers.

- **Le secteur 2 AU** concerne les aires d'urbanisation future destinées à être aménagées à moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du PLU.

- **Le secteur 3 AU** recouvre une aire comprenant des équipements liés à des activités de loisirs et un camping.

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Règlement du Plan local d'Urbanisme
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

- **La zone A** est une zone naturelle à vocation agricole où sont autorisées les installations liées à la valorisation de l'économie agricole.
- **La zone N** comprend les espaces naturels et forestiers préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants.

ARTICLE 4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le plan local d'urbanisme régit

- les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).
- les constructions à usage
 - d'habitation
 - hôtelier
 - d'équipement collectif
 - de commerce
 - industriel
 - artisanal
 - de bureaux et de service
 - d'entrepôts commerciaux
 - agricole
 - de stationnement
 - d'annexes
 - de piscines
- les lotissements à usage d'habitation ou d'activités
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation
- les autres occupations et utilisations du sol suivantes
 - parcs d'attractions ouverts au public
 - aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - aires de stationnement ouvertes au public
 - dépôts de véhicules
 - garages collectifs de caravanes
 - affouillements et exhaussements de sol
 - les carrières
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les clôtures et les murs de soutènement les démolitions
- les coupes et abattages d'arbres les défrichements
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou équipements collectifs

ARTICLE 10 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. En outre elles doivent faire l'objet d'une décision expresse et motivée. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

ZONE UA

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UA

La zone UA recouvre le centre historique de **Latour de France** et est à dominante résidentielle tout en répondant aux besoins de mixité liée à la centralité, avec habitat permanent, services et activités, équipements centraux et espaces publics.

Le bâti comprend surtout des petits immeubles et des maisons de ville. Il est généralement aligné le long des rues et autour des places.

Un secteur UA i correspond aux anciennes constructions installées le long de la route d'Estagel de l'autre côté de la Coume Marens. C'est un secteur qui est inclus dans la zone inondable.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en UA2
3. Les constructions nouvelles à usage agricole, à l'exception des annexes à des activités existantes.
4. Les lotissements à usage d'activité.
5. Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'article R442-2b du code de l'urbanisme.
6. Les terrains aménagés de camping, les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, gardiennage des caravanes, visés aux articles R443-4 et suivants, R443-7, R443-10, R443-13.
7. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R444-2 du code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil, visé à l'article R444-3b du dit code.
8. Les parcs d'attraction tels que prévus à l'article R442-2a du code de l'urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
2. Les créations ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition d'être nécessaires à la vie collective et de ne pas porter atteinte au site et à l'environnement
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements collectifs à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
4. Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R442-2c du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Mais aussi à condition d'être nécessaires aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont les suivantes.

1. Accès

- a) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par 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, protections civile, brancardage,....
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés après avis des services compétents.

2. Voirie

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES ORIENTALES
Règlement d'Urbanisme
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

- a) Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et par tous les temps des véhicules de service et contre l'incendie.
- b) Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.
- 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 circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, cheminements indépendants...) toutes les fois que les conditions de sécurité et d'urbanisme exigeront de telles dispositions.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, sont les suivantes.

1. Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution d'eau potable du réseau public de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif avec des caractéristiques suffisantes.

2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux industrielles au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.

2.3. Eaux de piscine

Les eaux de vidange doivent rejoindre le réseau pluvial, les eaux de lavage de filtres doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées. Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372.1.1 et L 2224.10 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331.10 du code de la santé publique.

Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES

2.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation en vigueur. Sinon les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération et le transfert des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

3. Energies et communications :

Pour les constructions nouvelles tous les réseaux et câblages doivent être souterrains.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut être refusé ou soumis à un remembrement préalable.

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en harmonie avec les constructions voisines. C'est ainsi que le long d'une rue ou autour d'une place l'alignement général sera respecté. Les obligations d'alignement particulières sont indiquées sur les plans.

Ces dispositions ne sont pas exigées

pour les aménagements et reconstructions de bâtiment existants

pour les constructions à usage de services publics et d'équipement collectif

pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et emprises publiques.

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation de groupes d'habitations ou d'équipements publics afin d'améliorer leur intégration dans le site et leur composition générale.
3. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :
 - a) Le terrain voisin n'est pas construit
 - b) il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

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.

4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur hors tout, et de ne pas servir d'habitation.

Les piscines seront implantées à 2m minimum des parcelles voisines

Ces dispositions ne sont pas exigées

pour les aménagements et reconstructions de bâtiment existants

pour les constructions à usage de services publics et d'équipement collectif

pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, doit s'harmoniser avec l'environnement bâti voisin.

Hauteur relative

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-3/2L).

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15m, comptés depuis l'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15m, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 13m.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

Toutefois une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes. Toutefois sont admises des oppositions très marquées servant à mettre en valeur le bâti ancien.

Les constructions et pastiche d'architecture, de type étranger à la région, sont interdits.

Sur le secteur délimité par les rues suivantes, les façades sont en pierre. Les matériaux utilisés : pierre de carrière et galets de rivières.

Secteur : rue de l'Eglise, rue du Presbytère, impasse du clocher, place du clocher, rue de l'hôpital, boulevard Coronat.

Formes

Toiture : les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les terrasses solarium, non visibles de la rue, sont autorisées. Leur surface totale ne devra pas excéder le huitième (1/8) de la surface de la couverture, ramenée à son plan horizontal. Orientation de la pente, de façon générale perpendiculaire à la voie. Pourcentage de la pente entre 30 et 33%, avec respect des DTU.

Ouvertures : au rez de chaussée et aux étages courants elles doivent être à tendance verticale. Au niveau sous toiture, pourront être créées des ouvertures ou ensemble d'ouvertures, à tendance horizontale, peu hautes, qui rappellerait les ouvertures à séchoirs à grain ou fruits.

Ouvrages en saillie :

Balcons : saillie de 0,20 m si la voie est < 3,00 m

Saillie de 0,60 m si la voie est > 3,00m

Avant toit : saillie de 0,30 m si la voie est < 3,00 m

Jardinière : saillie de 0,30 m si la voie est > 3,00m

Les autres ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur façade, à l'exception des appuis des baies, pilastres de devantures, cadrans solaires, sont interdits.

Matériaux

De façade ; crépis de chaux grasse ou rustique taloché fin,
Pierres de carrière ou galets de rivière, briques pleines,
Le jointement sera fait au mortier de chaux rustique.

De toiture : tuiles canals de couleur rouge ou ton terre cuite.

De fermetures : volets bois pleins : lisses sans barres ni écharpes à planches clouées sur bâti avec larges traverses haute, intermédiaire, basse et montants plus étroits ; ou « à l'algérienne » - Aluminium, PVC.

Portes d'entrées et de garages en bois plein, aluminium, PVC.

Grilles fer forgé constituées par des profils carrés, ronds ou plats de sections assez fortes.

Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent d'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Clôtures

Dans le secteur inondable UAi la perméabilité des clôtures doit être assurée afin de permettre l'écoulement des eaux.

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE UA.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Règlement d'Urbanisme Date de réception de l'AR: 12/12/2024 066-216600965-20241212-2024_084-AU

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. C'est ainsi que les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement doivent être traités en espaces verts avec plantations.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone d'habitat à caractère résidentiel, immédiatement constructible de densité moyenne, de constructions à dominante pavillonnaire, en prolongement du centre historique. La vocation principale en est l'habitat individuel en mixité avec des commerces et des activités en accompagnement.

Elle comprend les sous-secteurs :

UBa pour des bâtiments localisés sur la crête

UBb regroupant plusieurs équipements publics dont le groupe scolaire

UBi localisé dans la zone inondable

Dans le sous-secteur **UBi**, les futures constructions respecteront les dispositions relatives à la protection des risques naturels majeurs. Les permis de construire ne seront délivrés qu'après consultation des services compétents qui préciseront les cotes de recul par rapport à l'Agly et la Coume Marens ainsi que les cotes altimétriques des niveaux habitables des futures constructions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1) . Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- 2) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en UB2
- 3) Les constructions nouvelles à usage agricole, à l'exception des annexes à des activités existantes.
- 4) Les lotissements à usage d'activité.
- 5) Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'article R442-2b du code de l'urbanisme.
- 6) Les terrains aménagés de camping, les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, gardiennage des caravanes , visés aux articles R443-4 et suivants, R443-7, R443-10, R443-13.
- 7) Les habitations légères de loisirs visées à l'article R444-2 du code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil, visé à l'article R444-3b du dit code.
- 8) Les parcs d'attraction tels que prévus à l'article R442-2a du code de l'urbanisme.
- 9) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 10) Les villages de vacances, motels

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

- 1) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
- 2) Les créations ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition d'être nécessaires à la vie collective et de ne pas porter atteinte au site et à l'environnement
- 3) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements collectifs à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- 4) Les aires de jeux ou de sport sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- 5) Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R442-2c du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Mais aussi à condition d'être nécessaires aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Pour le sous-secteur UBa seul est admise la transformation d'un hangar en habitation.
Pour le sous-secteur UBb seule est admise la construction d'équipements publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont les suivantes.

1. Accès

- a) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par 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, protections civile, brancardage,....
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature

et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés après avis des services compétents.

2. Voirie

- a) Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et par tous les temps des véhicules de service et contre l'incendie.
- b) Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.
- 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 circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, cheminements indépendants...) toutes les fois que les conditions de sécurité et d'urbanisme exigeront de telles dispositions.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, sont les suivantes.

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution d'eau potable du réseau public de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif avec des caractéristiques suffisantes.

2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux industrielles au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique.

2.3. Eaux de piscine

Les eaux de vidange doivent rejoindre le réseau pluvial, les eaux de lavage de filtres doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées. Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372.1.1 et L 2224.10 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331.10 du code de la santé publique.

2.4. Eaux pluviales '

Les eaux pluviales peuvent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation en vigueur. Sinon les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération et le transfert des eaux pluviales dans le réseau collecteur public. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

3. Energies et communications '

Pour les constructions nouvelles tous les réseaux et câblages doivent être souterrains.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut être refusé ou soumis à un remembrement préalable.

Pour le sous-secteur UBa seule est permise l'adaptation de la construction existante.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5m.
2. Toutefois, les conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitation et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations

et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m ($L=H/2$).
2. Toutefois des conditions différentes peuvent être acceptées :
 - Lors de la réalisation de groupes d'habitations ou d'équipements publics afin d'améliorer leur intégration dans le site et leur composition générale.
 - Pour des parcelles ayant moins de 10m de largeur de façade. Dans ce dernier cas, la construction en limite de propriété est autorisée.
3. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
4. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
5. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur hors tout, et de ne pas servir d'habitation.

Les piscines seront implantées à 2m minimum des parcelles voisines

Ces dispositions ne sont pas exigées

pour les aménagements et reconstructions de bâtiment existants

pour les constructions à usage de services publics et d'équipement collectif

pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions $L=(H+H')/2$. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L=H/2$. Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4,00 m de hauteur totale. Dans tous les cas la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES ORIENTALES
Contrôle de légalité
Règlement du Plan Local d'Urbanisme.
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

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

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour le sous-secteur UBa l'emprise au sol se limite à la construction existante.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Définition de la hauteur :

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

2) Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3) Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m.

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

Pour le sous-secteur UBa l'hauteur maximale de peut excéder 6m.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR

1) Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants, du site et des paysages.

Les constructions et pastiche d'architecture, de type étranger à la région, sont interdits.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, 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.

2) Formes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume et unité d'aspect.

a) Toiture :

les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les terrasses solarium, non visibles de la rue, sont autorisées. Leur surface totale ne devra pas excéder le huitième (1/8) de la surface de la couverture, ramenée à son plan horizontal.

Orientation de la pente, de façon générale perpendiculaire à la voie.

Pourcentage de la pente entre 30 et 33%, avec respect des DTU.

b) Ouvertures :

Elles doivent être à tendance verticale.

Les grandes ouvertures seront de préférence accompagnées par des avancées de toits, elles sont à éviter sur les murs pignons.

c) Ouvrages en saillie :

Balcons : saillie de 0,20 m si la voie est < 3,00 m

Saillie de 0,60 m si la voie est > 3,00m

Avant toit : saillie de 0,30 m si la voie est < 3,00 m

Jardinière : saillie de 0,30 m si la voie est > 3,00m

Les autres ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur façade, sont interdits.

3) Matériaux

a) De façade ; crépis de texture rustique de préférence.

b) De toiture : tuiles canals, terre cuite ou mécaniques à grand emboîtement. Teinte naturelle rouge.

AGEDP
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES ORIENTALES
Règlement du Plan Local d'Urbanisme.
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

- c) De fermetures : volets bois pleins, de préférence lisses sans barres ni écharpes, aluminium, PVC. Portes d'entrées et de garages en bois plein, aluminium, PVC.. Grilles fer forgé.

4) Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

5) Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent d'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6) Clôtures

Dans le secteur inondable **UBi** la perméabilité des clôtures doit être assurée afin de permettre l'écoulement des eaux.

7) Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations, dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrent pas dans le cadre du présent article 11 et sont à conserver à l'identique.

ARTICLE UB.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² (y compris les accès).

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : un garage ou une place de stationnement par logement. L'un de ces emplacements constituera obligatoirement une aire privative maintenue à l'extérieur de la clôture de portail.

Pour les logements aidés par l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 5 logements, il faut prévoir 1 emplacement visiteur par tranche de 5 logements.

- Pour les constructions à usage de bureaux de services ou de commerces de moins de 150 m²: une place de stationnement ou de garage par 40 m² de surface de bureaux ou 25m² de surface de vente. Pour les constructions de plus de 150 m², une place de stationnement supplémentaire par 20 m² de surface de bureaux ou de surface de vente au-dessus de 150 m².
- pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers : une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.
- pour les établissements divers :
 - Hôtel : une place de stationnement par chambre.
 - Restaurants (ou débit de boisson): une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (ou débit de boisson).
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

ARTICLE UB.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. C'est ainsi que les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement doivent être traités en espaces verts avec plantations.

Pour le sous-secteur UBa les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement devront être plantées Des écrans de verdure, constitués par la plantation d'arbres à feuille persistante, seront réalisés pour masquer au maximum les constructions depuis l'angle de vue .Les essences préconisées sont de type méditerranéen : Cyprès vert- pin parasol — olivier- genévrier- chêne vert.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123.10 est fixé à 0,45.

Pour le sous-secteur UBa seule possibilité transformation du bâtiment.

ZONE UE

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone équipée réservée aux activités, où sont déjà installées depuis de nombreuses années, la cave coopérative et un atelier. Zone à caractère industriel, de services, d'artisanat, de stockage, de commerce... Elle est destinée à répondre aux besoins du développement de l'activité économique communale.

Elle comprend le sous-secteur UEa sur Roubials.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

1. Les habitations de toute nature
2. Les habitations individuelles autres que celles visées article UE2
3. Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'article R442-2b du code de l'urbanisme.
4. Les terrains aménagés de camping, les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, gardiennage des caravanes , visés aux articles R443-4 et suivants, R443-7, R443-10, R443-13.
5. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R444-2 du code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil, visé à l'article R444-3b du dit code.
6. Les parcs d'attraction tels que prévus à l'article R442-2a du code de l'urbanisme.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. Les villages de vacances, motels

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

1. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissement ou des services généraux de la zone.
2. Les créations ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition d'être nécessaires à la vie collective et de ne pas porter atteinte au site et à l'environnement
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements collectifs à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
4. Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R442-2c du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES ORIENTALES
Contrôle de légalité
Règlement du Plan Local d'Urbanisme.
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Mais aussi à condition d'être nécessaires aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone. En revanche tous les talus devront être végétalisés par des masses arbustives et arborées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont les suivantes.

1. Accès

- a) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par 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, protections civile, brancardage,....
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés après avis des services compétents.

2. Voirie

- a) Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et par tous les temps des véhicules de service et contre l'incendie.
- b) Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.
- 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 circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, cheminements indépendants...) toutes les fois que les conditions de sécurité et d'urbanisme exigeront de telles dispositions.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, les conditions d'un assainissement individuel sont les suivantes.

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution d'eau potable du réseau public de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

2.1. Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux industrielles au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331.10 du code de la santé publique. Les eaux résiduelles devront être soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution.

2.3. Eaux de piscine

Les eaux de vidange doivent rejoindre le réseau pluvial, les eaux de lavage de filtres doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées. Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L 372.1.1 et L 2224.10 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331.10 du code de la santé publique.

2.4. Eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation en vigueur. Sinon les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération et le transfert des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

3. Energies et communications

Tous les réseaux et câblages doivent être souterrains ou non visibles depuis la voie publique. Dans les lotissements les réseaux câblés seront enterrés.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut être refusé ou soumis à un remembrement préalable.

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 10m.
2. Toutefois, les conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création de lotissements artisanaux.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m ($L=H/2$).
2. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur hors tout, et de ne pas constituer une gêne au niveau bruit ou une pollution (poussières, fumées, odeurs) pour les fond voisins.

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

NÉANT

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

NÉANT

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

2. Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement. Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3. Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions (exception faite des ouvrages techniques ou ensemble cuveries extérieures) ne peut excéder 13m.

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

ARTICLE UE.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations ne doivent nuire par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquelles elles s'intégreront.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage... doivent être aménagés de telle manière que la propreté, l'aspect des lieux et l'environnement, n'en soient pas altérés.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Un soin particulier sera apporté pour les constructions à usage d'habitation.

AGED
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES ORIENTALES
Contrôle de légalité
Règlement du Plan Local d'Urbanisme.
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

Les couvertures autres que les toitures en tuiles rondes terre cuite sont admises. Dans tous les cas leur couleur sera de teintes se rapprochant de la couleur des tuiles terre cuite.

Les teintes des façades dans le cas de bardages métalliques, se rapprocheront le plus possible des couleurs du nuancier déposé en Mairie.

Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent d'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations, dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

ARTICLE UE.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² (y compris les accès).

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : un garage ou une place de stationnement par logement. L'un de ces emplacements constituera obligatoirement une aire privative maintenue à l'extérieur de la clôture de portail.
- Pour les constructions à usage de bureaux de services ou de commerces de moins de 150 m²: une place de stationnement ou de garage par 40 m² de surface de bureaux ou 25m* de surface de vente. Pour les constructions de plus de 150 m², une place de stationnement supplémentaire par 20 m² de surface de bureaux ou de surface de vente au-dessus de 150 m².
- pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers : une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

ARTICLE UE.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. C'est ainsi que les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement doivent être traités en espaces verts avec plantations.

Des haies vives destinées à masquer les divers dépôts et installations de manœuvre des véhicules ou de stockage des matériaux doivent être créées en périphérie des terrains ou à des emplacements judicieusement choisis.

SECTION III — POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123.10 est fixé à 0,70

Il n'est pas fixé de COS en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU lorsque ces restaurations sont destinées à l'aménagement de bureaux.

ZONE I AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE I AU

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'une urbanisation à caractère résidentiel après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation et dans le PADD.

Cette zone comprend les sous-secteurs :

- AUa : parking équipements : secteur devant accueillir un parking situé à la jonction du vieux village et des nouveaux quartiers
- AUb : haut du mouli : terrains déjà occupés par plusieurs constructions
- AUc : crête village : il s'agit de permettre l'adaptation d'une construction existante en l'adaptant au site
- AUd : Zone d'urbanisation future non occupée et destinée à recevoir à terme l'implantation de bâtiments à usage d'habitation, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées dans les conditions exposées au rapport de présentation, dans le PADD et dans les orientations d'aménagement du Mietx del Pla. Sur ce secteur un programme de logements sociaux est envisagé.
- AUe : Zone d'urbanisation future non occupée et destinée à recevoir à terme l'implantation de bâtiments à usage d'habitation, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées dans les conditions exposées au rapport de présentation, dans le PADD et dans les orientations d'aménagement du Mietx del Pla.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en AU2
3. Les constructions nouvelles à usage agricole, à l'exception des annexes à des activités existantes
4. Les lotissements à usage d'activité
5. Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'article R442-2b du code de l'urbanisme
6. Les terrains aménagés de camping, les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, gardiennage des caravanes, visés aux articles R443-4 et suivants, R443-7, R443-10, R443-13.
7. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R444-2 du code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à l'accueil, visé à l'article R444-3b du dit code.
8. Les parcs d'attraction tels que prévus à l'article R442-2a du code de l'urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

10. Les villages de vacances, motels

Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Date de réception de l'AR: 12/12/2024

066-216600965-20241212-2024_084-AU

ARTICLE I AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS ARTICULIERES

Sont admis :

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
2. Les créations ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition d'être nécessaires au fonctionnement du quartier et de ne pas porter atteinte au site et à l'environnement
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements collectifs à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone
4. Les aires de jeux ou de sport sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage
5. Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R442-2c du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Mais aussi à condition d'être nécessaires aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le sous-secteur AUc seule est admise la transformation d'un hangar en habitation et la construction d'une habitation sur la plateforme existante.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU.3 – ACCES ET VOIRIE

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont les suivantes.

1. Accès

- a) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par 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, protections civile, brancardage...
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés après avis des services compétents.

2. Voirie

- a) Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et par tous les temps des véhicules de service et contre l'incendie.
- b) Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.

c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs 1AUd et 1AUe excepté lorsque l'orientation d'aménagement et de programmation Mietx del Pla indique la nécessité de préserver une connexion.

d) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, cheminements indépendants...) toutes les fois que les conditions de sécurité et d'urbanisme exigeront de telles dispositions. Certaines voies pourront être considérées comme des espaces partagés entre véhicules et piétons sous réserve qu'elles présentent des aménagements adaptés notamment en matière de maîtrise de la vitesse des véhicules.

ARTICLE I AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224.10 du code général des collectivités territoriales, sont les suivantes.

1.Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution d'eau potable du réseau public de caractéristiques suffisantes.

2.Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif avec des caractéristiques suffisantes.

2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

2.2 Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux industrielles au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331.10 du code de la santé publique.

2.3 Eaux de piscine

Les eaux de vidange doivent rejoindre le réseau pluvial, les eaux de lavage de filtres doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées. Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L372.1.1 et L2224.10 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331.10 du code de la santé publique.

2.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation en vigueur. Sinon les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération et le transfert des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent

pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

3. Energies et communications :

Pour les constructions nouvelles tous les réseaux et câblages doivent être souterrains.

ARTICLE I AU.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut-être refusé ou soumis à un remembrement préalable.

Pour le sous-secteur AUd, afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ce secteur, et comme indiqué dans le rapport de présentation, le PADD et dans les orientations d'aménagement du Mietx del Pla, seul seront possibles des divisions de terrain qui doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Les délaissés inconstructibles seront exclus sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines. Des caractéristiques différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptations pour une bonne composition de l'opération.

Si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut-être refusé ou soumis à un remembrement préalable.

Pour le sous-secteur AUe, afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ce secteur, et comme indiqué dans le rapport de présentation et le PADD, seuls seront possibles des divisions de terrain qui doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Les délaissés inconstructibles seront exclus sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut-être refusé ou soumis à un remembrement préalable.

ARTICLE I AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5m.
2. Toutefois, les conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitation et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE I AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Règlement du Plan Local d'Urbanisme.
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

2. Toutefois des conditions différentes peuvent être acceptées :
Lors de la réalisation de groupes d'habitations, de lotissements ou d'équipements publics afin d'améliorer leur intégration dans le site et leur composition générale.
Pour des parcelles ayant moins de 10m de largeur de façade. Dans ce dernier cas, la construction en limite de propriété est autorisée.
3. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
4. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
5. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,5m de hauteur hors tout, et de ne pas servir d'habitation.

Les piscines seront implantées à 2m minimum des parcelles voisines.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiment existants
- pour les constructions à usage de services publics et d'équipement collectif
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Pour le sous-secteur AUc les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5m par rapport au bord arrière de la plateforme.

ARTICLE I AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions $L=(H+H')/2$. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L=H/2$. Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4,00m de hauteur totale. Dans tous les cas la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

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

ARTICLE I AU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En aucun cas, l'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 45% de la surface de la parcelle
2. L'emprise au sol fixée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux groupes d'habitations et aux lotissements
3. Des adaptations peuvent être admises, dans les conditions fixées à l'article 4 du titre I.

ARTICLE I AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Règlement du Plan Local d'Urbanisme. Date de réception de l'AR: 12/12/2024 066-216600965-20241212-2024_084-AU

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

2. Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement ($H=L$). si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'interception des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3. Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m.

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

Pour le sous-secteur AUC la hauteur maximale ne peut excéder 6m.

Pour les sous-secteurs AUd et AUE, la hauteur maximale ne peut excéder 9,5m (R+1).

ARTICLE I AU.11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants, du site et des paysages.

Les constructions et pastiche d'architecture, de type étranger à la région, sont interdits.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, 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.

2. Formes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume et unité d'aspect.

a) Toiture

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les terrasses solarium, non visibles de la rue, sont autorisées. Leur surface totale ne devra pas excéder le tiers (1/3) de la surface de la couverture, ramenée à son plan horizontal.

Orientation de la pente, de façon générale perpendiculaire à la voie excepté dans les groupes d'habitations ou les lotissements ou des dispositions différentes pourront être admises afin d'améliorer leur intégration dans le site et leur composition générale

Pourcentage de la pente entre 30 et 33%, avec respect des DTU.

b) Ouvertures

Elles doivent être à tendance verticale.

AGED Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Règlement du Plan Local d'Urbanisme. Date de réception de l'AR: 12/12/2024 066-216600965-20241212-2024_084-AU

Les grandes ouvertures seront de préférence accompagnées par des avancées de toits

Ouvrages en saillie

Balcons : saillie de 0,20 m si la voie est < ou = à 3,00m

saillie de 0,60 m si la voie est > à 3,00m

Avant toit : saillie de 0,30 m si la voie est < ou = à 3,00m

Jardinière : saillie de 0,30 m si la voie est > à 3,00m

Les autres ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur façade, sont interdits.

3. Matériaux

- a) De façade ; crépis de texture lisse, taloché ou écrasé de préférence
- b) De toiture : tuiles canals couleur rouge ou ton terre cuite, tuiles flammées en terre cuite
- c) De fermeture : volets bois pleins, de préférence sans barres ni écharpes, aluminium, PVC, volets roulants sous réserve que les coffrets soient intégrés aux façades. Portes d'entrées et de garages en bois plein, aluminium, PVC...Grilles fer forgé.

4. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie

5. Energie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux photovoltaïques seront :

- soit intégrés aux toitures-terrasses, sans dépasse la hauteur de l'acrotère,
- soit posés sur la toiture en pente, suivant la même pente et ne dépassant pas 10 cm de ce même plan

Les autres équipements techniques extérieurs (pompes à chaleur notamment...) ne sont autorisés en façades que s'ils ne dépassent pas 1.80m par rapport au terrain naturel. Ils sont interdits en toitures-terrasses.

6. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations, dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrent pas dans le cadre du présent article 11 et sont à conserver à l'identique.

ARTICLE I AU.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement devront présenter les dimensions minimales suivantes : 5.00m x 2.50m.

Il est exigé :

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Règlement du Plan Local d'Urbanisme. Date de réception de l'AR: 12/12/2024 066-216600965-20241212-2024_084-AU

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement. Ces emplacements constitueront obligatoirement une aire privative maintenue à l'extérieur de la clôture de portail.
- Pour les logements aidés par l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
- Pour les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 5 logements, il faut prévoir 1 emplacement visiteur par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage de bureaux de services ou de commerces de moins de 150 m² : une place de stationnement ou de garage par 50m² de surface de bureaux ou 25m² de surface de vente. Pour les constructions de plus de 150m², une place de stationnement supplémentaire par 20 m² de surface de bureaux ou de surface de vente au-dessus de 150 m².
- Pour les établissements divers :
 - Hôtel : une place de stationnement par chambre
 - Restaurants (ou débit de boisson) : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (ou débit de boisson).
 - Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

ARTICLE I AU.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. C'est ainsi que les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement doivent être traités en espaces verts avec plantations.

Pour le sous-secteur AUc les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement devront être plantées. Des écrans de verdure, constitués par la plantation d'arbres à feuille persistante, seront réalisés pour masquer au maximum les constructions depuis l'angle de vue. Les essences préconisées sont de type méditerranéen : cyprès vert-pin parasol-olivier-génévrier-chêne vert.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R123.10 est fixé à 0,45.

Il n'est pas fixé de COS en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU lorsque ces restaurations sont destinées à l'aménagement de bureaux.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour le sous-secteur AUc seule possibilité transformation bâtiment et maison plateforme.

Pour le sous-secteur AUd, le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R123-10 est fixé à 0,5.

ZONE 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Zone d'urbanisation future destinée à recevoir à terme l'implantation de bâtiments à usage d'activité. Nécessite une modification du PLU après un étude de détail pour être ouverte à l'urbanisation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Sans objet

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

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU.3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

sans objet

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

sans objet

ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

sans objet

ARTICLE 2AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

sans objet

ARTICLE 2AU.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

sans objet

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

néant

ZONE 3AU_i

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3AU_i

Cette zone localisé dans la zone inondable est occupée par diverses installations. Les tennis, et le terrain de camping et caravaning municipal. Elle a pour vocation la détente et le sport.

Les futures constructions respecteront les dispositions relatives à la protection des risques naturels majeurs.

Les permis de construire ne seront délivrés qu'après consultation des services compétents qui préciseront les cotes de recul par rapport à l'Agly et les cotes altimétriques minimum des futures constructions.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Sont interdites, les activités et les constructions autres que celles directement liées à l'utilisation du camping et du caravaning établis dans cette zone.

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

Sans objet

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3AU.3 : ACCES ET VOIRIE

Accès et voirie existants

Respect des règles relatives aux risques naturels (inondation) et défense incendie

ARTICLE 3AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le terrain de camping est déjà raccordé aux divers réseaux.

AEP

EU

Défense incendie

Eaux pluviales

Electricité

Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Contrôle de légalité
Règlement du Plan Local d'Urbanisme.
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

Téléphone.

ARTICLE 3AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain de camping reçoit des tentes, des caravanes ou des mobil homes. Les constructions des installations d'accueil, sanitaires, et d'équipements publics sont déjà réalisées.

ARTICLE 3AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5m.
2. Toutefois, les conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

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

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

ARTICLE 3AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions $L=(H+H')/2$. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture : $L=H/2$. Cette disposition ne s'applique pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4,00 m de hauteur totale. Dans tous les cas la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres. Toutefois des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE 3AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En aucun cas, l'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 5% de la surface des parcelles qui constituent l'unité foncière.
2. Des adaptations peuvent être admises, dans les conditions fixées à l'article 4 du titre I.

ARTICLE 3AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité Règlement du Plan Local d'Urbanisme. Date de réception de l'AR: 12/12/2024 066-216600965-20241212-2024_084-AU

1. Définition de la hauteur :

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

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

2. Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement ($H=L$). Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3. Hauteur totale '

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6m.

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

ARTICLE 3AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants, du site et des paysages.

Les constructions et pastiche d'architecture, de type étranger à la région, sont interdits.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, 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.

2. Formes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume et unité d'aspect.

d) Toiture :

les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les terrasses solarium, non visibles de la rue, sont autorisées. Leur surface totale ne devra pas excéder le huitième (1/8) de la surface de la couverture, ramenée à son plan horizontal.

Orientation de la pente, de façon générale perpendiculaire à la voie.

Pourcentage de la pente entre 30 et 33%, avec respect des DTU.

e) Ouvertures :

Sans objet

f) Ouvrages en saillie :

Sans objet

3. Matériaux

a) De façade ; crépis de texture rustique de préférence.

b) De toiture : tuiles canals couleur rouge ou ton terre cuite.

c) De fermetures ' volets bois pleins, de préférence lisses ou volets roulants ou coulissants, bois, aluminium, PVC.

4. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

5. Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent d'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6. Clôtures

Dans le secteur inondable **3Uai** la perméabilité des clôtures doit être assurée afin de permettre l'écoulement des eaux.

7. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations, dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrent pas dans le cadre du présent article 11 et sont à conserver à l'identique.

ARTICLE 3AU.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain même. Un parking arrivé, sera prévu à l'entrée, près du local accueil, sur l'emprise du camping.

ARTICLE 3AU.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. C'est ainsi que les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement doivent être traités en espaces verts avec plantations.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3AU.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

néant

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone agricole est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Selon l'article R.123.7 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Dans les parties inondables de la zone, les futures constructions respecteront les dispositions relatives à la protection des risques naturels majeurs.

Les permis de construire ne seront délivrés qu'après consultation des services compétents qui préciseront les cotes de recul par rapport à l'Agly et les cotes altimétriques des niveaux habitables des futures constructions.

Sur les secteurs sensibles, l'intégration paysagère devra être recherchée.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. les constructions et installations nouvelles autres que celles liées à l'activité agricole
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en A2.
3. Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
4. Les lotissements à usage d'activité.
5. Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'article R442-2b du code de l'urbanisme.
6. Les terrains aménagés de camping, les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, gardiennage des caravanes , visés aux articles R443-4 et suivants, R443-7, R443-10, R443-13.
7. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R444-2 du code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil, visé à l'article R444-3b du dit code.
8. Les parcs d'attraction tels que prévus à l'article R442-2a du code de l'urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les villages de vacances, motels
11. Les éoliennes.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis:

1. Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - a) Quelles soient directement liées et nécessaires aux besoins d'une activité agricole existante.
 - b) Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes.
 - c) Quelles soient édifiées à proximité de l'ilôt principal de l'exploitation.
 - d) Quelles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.
2. Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves qu'aux paragraphes a et b ci-dessus, s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées ou non nécessaires à son exploitation.
3. les constructions, habitations, activités existantes non liées à l'exploitation agricole, sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagements ou d'extension mesurés, que les prescription du Règlement Sanitaire Départemental soient respectées et que la défense incendie soit assurée .
4. les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserves qu'ils soient liés à des équipements publics.
5. les abris de jardins sous réserve :
 - a) qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils et du matériel agricole.
 - b) Que leur surface hors œuvre nette ne dépasse pas 10m² et leur surface hors œuvre brute 20m*.
 - c) Que leur hauteur n'excède pas 3 m.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont les suivantes.

Accès

- a) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par 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, protections civile, brancardage,....
- c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés après avis des services compétents.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, les conditions d'un assainissement individuel sont les suivantes.

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution d'eau potable du réseau public de caractéristiques suffisantes. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, d'un forage, ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée, conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Soit :

En cas d'impossibilité technique, l'alimentation par captage particulier pourra être acceptée sous réserve

- Pour les constructions à usage d'habitation :
- Pour les autres constructions

D'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321.7 du Code de la Santé.

Pour tout projet non raccordé au réseau public d'eau potable, le pétitionnaire devra se rapprocher de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS).

2. Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées, eaux vannes, doivent être dirigées sur des systèmes d'assainissement non collectif, qui répondront aux conditions de réalisation, d'entretien et de contrôle, prévues par les dispositions réglementaires en l'espèce.

3. Energies et communications :
Sans objet

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental ou des textes réglementaires pris en application de l'article 1 du Code de la Santé.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m ($L=H/2$).

Toutefois des conditions différentes peuvent être acceptées, lors de travaux de restauration ou d'aménagement des constructions existantes.

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

Néant.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale

La hauteur maximale des habitations et des bâtiments agricoles (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 8m.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants, du site et des paysages.

Les constructions et pastiche d'architecture, de type étranger à la région, sont interdits.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, 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.

2. Formes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume et unité d'aspect.

a) Toiture :

les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

b) Ouvertures :

Elles doivent être à tendance verticale.

Les grandes ouvertures seront de préférence accompagnées par des avancées de toits, elles sont à éviter sur les murs pignons.

c) Ouvrages en saillie

Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur façade, sont interdits.

3. Matériaux

a) De façade ; crépis de texture rustique de préférence.

b) De toiture

- pour les bâtiments à usage d'habitation
tuiles canals, de terre cuite ou mécaniques à grand emboîtement. Teinte naturelle rouge.

- Pour les hangars ou caves :
Dont la superficie au sol est inférieure ou égale à 100m* devront être couverts par un ensemble :

Tuiles terre cuite et sous toiture en plaques sous-toiture (teinte rouge brique).

Pour des surfaces supérieures, la couverture pourra être en plaques ondulées grande sondes ou bac acier.

Dans les 2 cas ces matériaux seront toujours de couleur terre cuite.

c) De fermetures :

Volets bois pleins, de préférence lisses

Volets roulants ou coulissants bois aluminium ou PVC

Portes d'entrées et de garages : bois plein, métalliques

Grilles fer forgé.

4. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

5. Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent d'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations, dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

néant

ARTICLE A.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N comprend les zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend le sous-secteur **Ne** destiné à accueillir des équipements de loisirs et aires de pique-nique.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions et installations nouvelles à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les lotissements
- le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les garages collectifs
- les dépôts de véhicules
- les parcs d'attraction
- les éoliennes

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

Sont admis '

Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserves qu'ils soient liés à des équipements publics

La création, la poursuite et l'extension des activités existantes relevant de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dans les Zones de développement économique en ce qui concerne l'extraction des matériaux.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Néant

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les installations autorisées seront obligatoirement raccordées aux réseaux publics s'ils existent. Dans le cas contraire, elles devront respecter les prescriptions du règlement sanitaire départemental.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

NEANT

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

NEANT

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

Néant.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants, du site et des paysages.

Les constructions et pastiche d'architecture, de type étranger à la région, sont interdits. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, 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.

2. Formes

Toutes les constructions autres que les ouvrages techniques devront présenter une simplicité de volume et unité d'aspect.

a) Toiture :

les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
~~Pourcentage de pente entre 30% et 33%, avec respect DTU.~~

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité Règlement du Plan Local d'Urbanisme. Date de réception de l'AR: 12/12/2024 066-216600965-20241212-2024_084-AU

b) Ouvertures :

Elles doivent être à tendance verticale.

Les grandes ouvertures seront de préférence accompagnées par des avancées de toits, elles sont à éviter sur les murs pignons.

c) Ouvrages en saillie :

Les ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur façade, sont interdits.

3. Matériaux

a) De façade ; crépis de texture rustique de préférence.

b) De toiture :

tuiles canals, de terre cuite ou mécaniques à grand emboîtement. Teinte naturelle rouge.

c) De fermetures :

Volets bois pleins, de préférence lisses

Volets roulants ou coulissants bois aluminium ou PVC

Portes d'entrées et de garages : bois plein, métalliques

Grilles fer forgé.

4. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en Mairie.

5. Énergie renouvelable

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent d'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

6. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations, dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

NEANT

ARTICLE N.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité Règlement du Plan Local d'Urbanisme. Date de réception de l'AR: 12/12/2024 066-216600965-20241212-2024_084-AU