



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Secteur Plaine

Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026



SOMMAIRE

Zone UA	.....	Page 3
Zone UC	.....	Page 13
Zone UD	.....	Page 22
Zones UE	.....	Page 36
Zones UV	.....	Page 71
Zone 1AUH-3	.....	Page 85
Zone 1AUE	.....	Page 95
Zone 1AUep	.....	Page 118
Zone 2AUH	.....	Page 125
Zone 2AUE	.....	Page 131
Zones A	.....	Page 137
Zones N	.....	Page 178



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Plaine

Zone UA



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Les tissus de centres anciens correspondent à la zone **UA**.

Cette zone **UA** comprend elle-même sur certaines parties des sous-secteurs qui traduisent des spécificités, à savoir :

- **Le sous-secteur UA_p** qui encadre la constructibilité à l'arrière des parcelles au regard de la forme urbaine,
- **Le sous-secteur UA_{2p}** qui encadre la constructibilité à l'arrière des parcelles au regard de la forme urbaine et où les places de stationnement liées aux constructions sont règlementées,
- **Le sous-secteur UA₂** qui encadre les places de stationnement liées aux constructions,
- **Le sous-secteur UA_{2a}** sur la commune de Baixas restreignant certaines sous-destinations de constructions et où les places de stationnement liées aux constructions sont règlementées,
- **Le sous-secteur UA₃** sur la commune de Cases-de-Pène restreignant certaines sous-destinations de constructions,
- **Le sous-secteur UA₄** sur la commune de Baixas restreignant certaines sous-destinations de constructions.

La zone **UA** et ses sous-secteurs sont délimités sur le document graphique du règlement.

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone, y compris à ses sous-secteurs ; dans certains cas, les règles sont néanmoins adaptées à l'échelle des sous-secteurs,
- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies par territoire communal, au sein de différentes zones, en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit, afin de rendre compte des spécificités qui marquent la diversité des zones urbanisées du territoire,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- les espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

En outre :

- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du règlement,
- les périmètres de centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier dans lesquelles les surfaces de vente des commerces sont encadrées, sont délimités sur le plan de périmètres particuliers du document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

Sont précisées dans le tableau suivant :

Les constructions ou affectations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■).

Les constructions et autres utilisations des sols qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans le tableau et le paragraphe ci-dessous, sont admises dans la zone, qu'elles figurent dans le tableau (■), ou non dans l'ensemble de la zone UA.

Les conditions ainsi définies pour admettre certaines utilisations des sols sont précisées à la suite du tableau ci-dessous.

Constructions		Zone UA		
Destinations	Sous-destinations	Dans les sous-secteurs UA2a et UA4	Dans le sous-secteur UA3	Dans le reste de la zone
Habitation	Logement	■	■	■
	Hébergement	■	■	■
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	■	■	■
	Restauration	■	■	■
	Commerce de gros	■	■	■
	Activités de services avec accueil clientèle	■	■	■
	Hôtels	■	■	■
	Autres hébergements touristiques	■	■	■
	Cinéma	■	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	■	■	■

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Equipements sportifs			
	Salles d'art et de spectacles			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Autres utilisations des sols				
Les terrains de camping, caravaning, le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules				
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs				
Les dépôts extérieurs de vieille ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition				
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières				
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements				

En outre :

Dans les sous-secteurs UA2a et UA4 : Sont interdits, les changements de destination pour le rez-de chaussée des constructions accueillant des commerces et activités de service.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Artisanat et commerces de détail :

Dans l'ensemble de la zone UA hormis le sous-secteur UA3 : Voir dispositions communes applicables aux centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier.

- Exploitation agricole :

Dans l'ensemble de la zone UA hormis le sous-secteur UA3 : Les extensions de constructions d'exploitation agricole existantes telles que notamment les caves viticoles et les entrepôts agricoles sont admises, à condition de ne pas créer de risques graves de nuisances

- Cuisine dédiée à la vente en ligne :

Dans les sous-secteurs UA2a et UA4 : Les cuisines dédiées à la vente en ligne sont admises à condition de ne pas créer de nuisances pour le voisinage.

- Entrepôts :

Dans l'ensemble de la zone UA hormis les sous-secteurs UA2a, UA3 et UA4 : Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Dans l'ensemble de la zone UA : Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux (sauf ponctuellement pour des bassins de rétention ou de stockage des eaux), et ne portent pas atteinte au caractère du site.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

b) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

c) Par ailleurs des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

2) Cas particuliers :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) Pour les constructions annexes :

- dans le cas où la construction n'est pas édifiée à l'alignement actuel ou prévu de la voie ou de l'emprise publique, aucune annexe ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait de la construction par rapport à la voie hormis pour le stationnement des véhicules,
- par ailleurs, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers ouverts au publics dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1 mètre minimum de l'alignement actuel ou prévu.

Toutefois :

c) Dans les sous-secteurs UA2a et UA4 :

- Dans le cas où la construction n'est pas édifiée l'alignement actuel ou prévu de la voie ou de l'emprise publique, aucune annexe ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait de la construction par rapport à la voie hormis pour le stationnement des véhicules,
- Par ailleurs, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers ouverts au publics dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1,50 mètre minimum de l'alignement actuel ou prévu.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) Limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure de voie peut être admise dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- lorsqu'un terrain voisin n'est pas construit,
- s'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager, patrimonial identifié sur le document graphique du règlement,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou à un réaménagement urbain,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

Dans le cas d'une interruption dans la continuité des façades en bordure de voie, le projet doit respecter une distance minimale de 3 mètres jusqu'à la limite séparative opposée.

b) Limites séparatives arrières :

L'implantation des constructions doit respecter un prospect de $L \geq H/3$ avec une distance minimale de 3 mètres vis-à-vis de la limite séparative arrière la plus proche.

c) Dans les sous-secteurs UAp et UA2p :

En outre, l'implantation des constructions édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre s'impose seulement sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement édifiées à l'alignement actuel ou prévu. Au-delà de cette limite, l'implantation des constructions doit respecter un prospect de $L \geq H/3$ mètres, avec une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

d) Par ailleurs des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

2) Cas particuliers :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) Les locaux collectifs de stockage du matériel liés à l'usage des jardins partagés au sein des terrains cultivés à protéger délimités sur le document graphique du règlement :

Non réglementé.

c) En outre, par exception aux dispositions générales :

- une construction nouvelle peut être accolée à une construction existante, si les bâtiments jointifs permettant l'adossement sont de hauteur sensiblement égale,
- par ailleurs si le terrain a une profondeur inférieure à 12 mètres, la construction pourra atteindre toutes les limites séparatives.

d) Pour les constructions annexes :

- les constructions annexes peuvent s'implanter dans la bande de retrait de la construction principale ou sur les limites séparatives, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

e) Dans les sous-secteurs UA2a et UA4 :

- Limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

- Limites séparatives arrières :

L'implantation des constructions peut être réalisée sur les limites séparatives arrières.

- Pour les constructions annexes :

- Les constructions annexes peuvent s'implanter dans la bande de retrait de la construction principale ou sur les limites séparatives, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation,
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Non réglementé.

Pour rappel : des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifique du PPRI.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales

La hauteur des constructions doit respecter à la fois les règles de hauteur absolue et relatives définies ci-après.

a) Hauteur absolue :

Hauteur maximale des constructions : 12 mètres.

Toutefois, une construction nouvelle peut être accolée à une construction existante, si les bâtiments jointifs permettant l'adossement sont de hauteur sensiblement égale.

b) Hauteur relative :

La hauteur relative (H) est définie en fonction de la distance (L) entre la construction et l'alignement opposé de la voie sur laquelle cette construction fait face. Elle ne s'applique que sur la façade donnant sur la voie. La hauteur de la construction ne doit pas être supérieure à la mesure de une fois et demi la largeur de la voie considérée, soit $H \leq 3/2 L$.

2) Cas particuliers :**a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :**

Non réglementé.

b) La hauteur des constructions annexes et des locaux collectifs de stockage du matériel nécessaire aux jardins partagés ne doit pas dépasser 2.80 mètres.

c) Dans le sous-secteur UA3 :

En plus de la hauteur maximale de 12 mètres, les constructions ne doivent pas dépasser le niveau R+1.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

En outre :

- Lors de réhabilitation ou rénovation, les constructions devront s'inspirer de l'identité architecturale catalane avec l'utilisation de cayroux, pierre du pays, briques locales ...
- Les enduits de façades devront être réalisés en crépi jeté très fin ou talochés, ou réalisés au mortier de chaux naturelle afin d'obtenir un aspect traditionnel.
- Les constructions entièrement en bois sont interdites.
- Les caissons de volets roulants en débord de façade sont interdits, ils devront être totalement encadrés et invisibles.
- Les ouvertures seront à tendance verticales (plus hautes que larges).
- Les menuiseries en PVC blanc sont interdites.
- Les bow-windows, chien-assis sont à proscrire.

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur UA3 :

Les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble de la superficie toit.

2) Dans les sous-secteurs UA2a et UA4 :

L'emprise maximale de ces toitures terrasses ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale du toit dans la limite de 20m².

3) Dans le reste de la zone :

L'emprise maximale de ces toitures terrasses ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du toit.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

En outre :

1) Sur la commune de Pézilla-la-Rivière :

a) Toute construction existante bénéficiant d'un garage devra le conserver.

b) En cas de changement de destination d'un bâti qui comprend une zone de garage au RDC, il convient de conserver cette zone de stationnement dans le bâti, sauf possibilité de faire la zone de stationnement sur la parcelle à l'extérieur du bâti (sauf impossibilité technique, il convient de prévoir 1 place de stationnement minimum par unité de logement).

2) Sur la commune de Saint-Félic-d'Avall et dans les sous-secteurs UA2a et UA4 :

Toute construction existante bénéficiant d'un garage devra le conserver.

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal
- **D**éplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Plaine

Zone UC



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone **UC2** rassemble un tissu bâti hétérogène composé aussi bien de maisons de ville, d'habitat individuel pavillonnaire que de petits collectifs, présente sur les communes de la plaine : Baixas, Cases-de-Pène, Espira-de-l'Agly, Estagel, Pézilla-la-Rivière, Villeneuve-la-Rivière, Ponteilla, Llupia et Saint-Félicien-d'Avall.

Cette zone **UC2** comprend elle-même un sous-secteur particulier à savoir :

- **Le sous-secteur UC2A** restreignant certaines sous-destinations de constructions sur la commune de Cases-de-Pène avec un périmètre particulier correspondant au sous-secteur **UC2A1** qui correspond à un secteur de réserve uniquement à l'aménagement de garages,
- **Le sous-secteur UC3** restreignant certaines sous-destinations de constructions sur la commune de Baixas.

D'une manière générale :

- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies par territoire communal, au sein de différentes zones, en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit, afin de rendre compte des spécificités qui marquent la diversité des zones urbanisées du territoire,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme.
- les espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme,
- la délimitation des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

En outre :

- la désignation des éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme est précisée sur le document graphique du règlement,
- les périmètres de centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier dans lesquelles les surfaces de vente des commerces sont encadrées, sont délimités sur le plan de périmètres particuliers du document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement,
- les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires, délimités sur le plan de périmètres particuliers du document graphique du règlement, dans lesquelles s'appliquent des règles particulières de stationnement de véhicules et de hauteur minimale et d'emprise au sol minimale des constructions,
- des périmètres d'emprise au sol maximale particulière des constructions sont délimités sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

Sont précisées dans le tableau suivant :

Les constructions ou affectations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■).

Les constructions et autres utilisations des sols qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans le tableau ci-dessous, sont admises dans la zone, qu'elles figurent dans le tableau (■), ou non pour l'ensemble de la zone UC2.

Les conditions ainsi définies pour admettre certaines utilisations des sols sont précisées à la suite du tableau ci-dessous.

Constructions		Zone UC2			
Destinations	Sous-destinations	Dans le reste de la zone	Sous-secteur UC2A	Sous-secteur UC2A1	Sous-secteur UC3
Habitation	Logement	■	■	■	■
	Hébergement	■	■	■	■
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	■	■	■	■
	Restauration	■	■	■	■
	Commerce de gros	■	■	■	■
	Activités de services avec accueil clientèle	■	■	■	■
	Hôtel	■	■	■	■
	Autres hébergements touristiques	■	■	■	■
	Cinéma	■	■	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	■	■	■	■
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■	■

	Equipements sportifs				
	Salles d'art et de spectacles				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Autres utilisations des sols					
Les terrains de camping, caravaning, le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules					
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs					
Les dépôts extérieurs de vieille ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition					
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières					
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements					

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

1) Dans le sous-secteur UC2A1 :

- Logement :
Seules sont admises les constructions constituant une annexe à l'habitation de type garage.

2) Dans la zone UC2 et le sous-secteur UC3 hormis les sous-secteurs UC2A et UC2A1 :

- Artisanat et commerces de détail :
Voir dispositions communes applicables aux centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier.

3) Dans la zone UC2 hormis les sous-secteurs UC2A, UC2A1 et UC3 :

- Entrepôts :
Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

4) Dans l'ensemble de la zone :

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux (sauf ponctuellement pour des bassins de rétention ou de stockage des eaux), et ne portent pas atteinte au caractère du site.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

b) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

c) Par ailleurs des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

2) Cas particuliers :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) Pour les constructions annexes :

- dans le cas où la construction n'est pas édifiée l'alignement actuel ou prévu de la voie ou de l'emprise publique, aucune annexe ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait de la construction par rapport à la voie hormis pour le stationnement des véhicules,
- par ailleurs, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers ouverts au publics dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1 mètre minimum de l'alignement actuel ou prévu.

Toutefois :

c) Dans le sous-secteur UC3 :

- Dans le cas où la construction n'est pas édifiée l'alignement actuel ou prévu de la voie ou de l'emprise publique, aucune annexe ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait de la construction par rapport à la voie hormis pour le stationnement des véhicules,
- Par ailleurs, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers ouverts au publics dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1,50 mètre minimum de l'alignement actuel ou prévu.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

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

b) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

c) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

d) Pour les constructions annexes :

- les constructions annexes peuvent s'implanter dans la bande de retrait de la construction principale ou sur les limites séparatives, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

2) Cas particuliers :

a) Sur la commune de Cases-de-Pène et dans le sous-secteur UC3 :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. A défaut, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).

b) Dans le sous-secteur UC3 :

- Les constructions annexes peuvent s'implanter dans la bande de retrait de la construction principale ou sur les limites séparatives, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation,
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

c) Dans l'ensemble de la zone :

Des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions admises est indiquée sur les périmètres d'emprise définis sur le document graphique du règlement.

Toutefois, dans les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires :

Dans ces secteurs délimités sur le plan de périmètres particuliers du document graphique du règlement :
Voir dispositions communes.

Pour rappel : des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) en vigueur. Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifique du PPRI.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales

La hauteur des constructions doit respecter à la fois les règles de hauteur absolue et relatives définies ci-après.

a) Hauteur absolue :

Hauteur maximale des constructions : 9 mètres.

En dehors des constructions concernées par la protection des vues, la hauteur définie ci-dessus peut être augmentée ou diminuée afin que la construction projetée et la volumétrie de sa toiture s'inscrivent sans heurt dans le paysage bâti vu depuis les voies et les emprises publiques, en tenant compte de la hauteur des toitures des constructions mitoyennes.

b) Hauteur relative :

- Dans les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires :

Dans ces secteurs délimités sur le plan de périmètres particuliers du document graphique du règlement : Voir dispositions communes.

- Dans le reste de la zone UC2 :

La hauteur relative (H) est définie en fonction de la distance (L) entre la construction et l'alignement opposé de la voie sur laquelle cette construction fait face. Elle ne s'applique que sur la façade donnant sur la voie. Cette hauteur doit respecter la règle $H \leq L$.

2) Cas particuliers :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) La hauteur des constructions annexes et des locaux collectifs de stockage du matériel nécessaire aux jardins partagés ne doit pas dépasser 2.80 mètres.

c) Dans le sous-secteur UC2A1 :

Hauteur maximale des constructions : 5 mètres.

c) Dans le reste du sous-secteur UC2A :

En plus de la hauteur maximale de 9 mètres, les constructions ne doivent pas dépasser le niveau R+1.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

En outre :

- Sur la commune de Cases-de-Pène :

Les toitures terrasses accessibles sont admises dans la limite de 30% de la surface totale de la couverture.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Sur la commune de Baixas :

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne pourra dépasser 1,60 mètre et celle des clôtures donnant sur les limites séparatives ne pourra excéder 1,80 mètre.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Secteur Plaine

Zones UD



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

Les zones **UD** correspondent à une zone urbaine peu dense à vocation d'habitat, sous forme essentiellement de maisons individuelles de type pavillonnaire, présente sur les communes de la plaine : Baixas, Cases-de-Pène, Espira-de-l'Agly, Estagel, Pézilla-la-Rivière, Villeneuve-la-Rivière, Ponteilla, Llupia et Saint-Félicien-d'Avall.

Elles comprennent :

- **La zone UD1** rassemble un tissu composé majoritairement d'habitat peu dense à vocation d'habitat, sous forme essentiellement de maisons individuelles de type pavillonnaire,
 - o **Le sous-secteur UD1A** sur la commune de Cases-de-Pène restreignant certaines sous-destinations de constructions,
- **La zone UD3** rassemble un tissu composé d'un ensemble disparate de constructions à l'écart de l'urbanisation principale, ne bénéficiant pas de desserte des réseaux publics notamment d'eau potable, et dans laquelle seules les extensions de constructions existantes sont limitées.

Les zones **UD** sont délimitées sur le document graphique du règlement.

D'une manière générale :

- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies par territoire communal, au sein de différentes zones, en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit, afin de rendre compte des spécificités qui marquent la diversité des zones urbanisées du territoire,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme.

En outre :

- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement,
- des périmètres d'emprise au sol maximale particulière des constructions sont délimitées sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

Sont précisées dans le tableau suivant :

Les constructions ou affectations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■).

Les constructions et autres utilisations des sols qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans le tableau ci-dessous, sont admises dans la zone, qu'elles figurent dans le tableau (■), ou non. Toutefois, en zone UD3, seules sont admises les extensions limitées et les annexes des constructions et autres utilisations du sol existantes admises dans la zone.

Les conditions ainsi définies pour admettre certaines utilisations des sols sont précisées à la suite du tableau ci-dessous.

Constructions		Zones UD		
		Zone UD1	Sous-secteur UD1A	Zone UD3
Destinations	Sous-destinations			
Habitation	Logement	■	■	■
	Hébergement	■	■	■
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	■	■	■
	Restauration	■	■	■
	Commerce de gros	■	■	■
	Activités de services avec accueil clientèle	■	■	■
	Hôtel	■	■	■
	Autres hébergements touristiques	■	■	■
	Cinéma	■	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	■	■	■
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■
	Equipements sportifs	■	■	■

	Salles d'art et de spectacles			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Autres utilisations des sols				
Les terrains de camping, caravanning, le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules				
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs				
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition				
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières				
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements				

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

1) Dans la zone UD1 :

- Commerces et activités de services :

Les constructions relevant de la destination « commerces et activités de services » sont admises à condition de ne pas créer de nuisances particulières incompatibles avec l'habitat.

- Entrepôts :

Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone et à condition de ne pas créer de nuisances particulières incompatibles avec l'habitat.

2) Dans la zone UD3 :

- Constructions :

Seules sont admises les extensions limitées et les annexes ainsi que les changements de destination des constructions existantes admises sous conditions dans la zone, à condition de ne pas créer de nuisances particulières incompatibles avec l'habitat.

Les extensions des bâtiments d'habitation existants, en une ou plusieurs fois, sont admises, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante au total. Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante.

Les annexes des constructions existantes, en une ou plusieurs fois, sont admises à condition de ne pas être supérieure à 20m² au total.

3) Dans toutes les zones UD :

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux (sauf ponctuellement pour des bassins de rétention ou de stockage des eaux), et ne portent pas atteinte au caractère du site.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

b) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

c) Par ailleurs des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

2) Cas particuliers :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) Pour les constructions annexes :

- dans le cas où la construction n'est pas édifiée l'alignement actuel ou prévu de la voie ou de l'emprise publique, aucune annexe ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait de la construction par rapport à la voie,
- par ailleurs, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers ouverts au publics dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1 mètre minimum de l'alignement actuel ou prévu.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

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

b) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

Par ailleurs des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

2) Cas particuliers :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) Pour les constructions annexes :

- les constructions annexes peuvent s'implanter dans la bande de retrait de la construction principale ou sur les limites séparatives, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Voir dispositions communes

En outre :

L'emprise au sol maximale des constructions admises est indiquée sur les périmètres d'emprise définis sur le document graphique du règlement.

Pour rappel : des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifique du PPRI.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales

La hauteur des constructions doit respecter à la fois les règles de hauteur absolue et relatives définies ci-après.

a) Hauteur absolue :

Hauteur maximale des constructions : 9 mètres.

En dehors des constructions concernées par la protection des vues, la hauteur définie ci-dessus peut être augmentée ou diminuée afin que la construction projetée et la volumétrie de sa toiture s'inscrivent sans heurt dans le paysage bâti vu depuis les voies et les emprises publiques, en tenant compte de la hauteur des toitures des constructions mitoyennes.

b) Hauteur relative :

La hauteur relative (H) est définie en fonction de la distance (L) entre la construction et l'alignement opposé de la voie sur laquelle cette construction fait face. Elle ne s'applique que sur la façade donnant sur la voie. Cette hauteur doit respecter la règle $H \leq L$.

2) Cas particuliers :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) La hauteur des constructions annexes et des locaux collectifs de stockage du matériel nécessaire aux jardins partagés ne doit pas dépasser 2.80 mètres.

c) Dans le sous-secteur UD1A :

En plus de la hauteur maximale de 9 mètres, les constructions ne doivent pas dépasser le niveau R+1.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

Toutefois :

Sur la commune de Cases-de-Pène :

Les toitures terrasses accessibles sont admises dans la limite de 30% de la surface totale de la couverture.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONES UE



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

Les zones **UE** correspondent à une urbanisation destinée essentiellement à de l'activité économique.

Elles comprennent :

La zone UE1 regroupe l'ensemble des constructions et activités de commerces et de services et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi que les équipements d'intérêts collectifs et services publics et les activités en lien avec les caves viticoles.

Cette zone **UE1** comprend elle-même des sous-secteurs particuliers à savoir :

- **Le sous-secteur UE1A** qui interdit les constructions de la sous-destination « industrie »,
- **Le sous-secteur UE1B** sur la commune de Saint-Estève avec des périmètres particuliers correspondant aux sous-secteurs UE1B-1, UE1B-2, UE1B-3, UE1B-4 et UE1B-5, restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UE1C** rassemble un tissu composé d'un ensemble disparate de constructions à l'écart de l'urbanisation principale, ne bénéficiant pas de desserte des réseaux publics notamment d'eau potable, et dans laquelle seules les extensions de constructions existantes sont limitées,
- **Les sous-secteurs UE1D et UE1H** à Le Soler, **UE1E** à Pollestres, **UE1F** à Estagel et **UE1G** à Saint-Nazaire adaptant notamment certaines sous-destinations de constructions.

La zone UE2 regroupe plus spécifiquement les activités de commerces et services.

Cette zone **UE2** comprend elle-même des sous-secteurs particuliers à savoir :

- **Le sous-secteur UE2A** sur la commune de Pollestres restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UE2B** sur la commune de Saint-Estève restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UE2C** sur la commune de Rivesaltes restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction.

La zone UE3 regroupe plus spécifiquement les bureaux et les activités de services.

Cette zone **UE3** comprend elle-même un sous-secteur particulier à savoir :

- **Le sous-secteur UE3A** est destiné exclusivement aux activités de services avec accueil de clientèle, liées au sanitaire, médical et paramédical, les établissements de santé et d'action sociale ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés.

La zone UE4 correspond à la zone **Numérisud 1** sur Le Soler essentiellement dédiée aux activités numériques, digitales, culturelles et créatives (Industries Culturelles et Créatives) et à certaines activités de commerces et de services, de bureaux, professions libérales, équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone UEn correspond à la zone portuaire essentiellement dédiée à certaines activités de commerces et de services, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire directement liés aux activités portuaires.

Cette zone **UEn** comprend elle-même des sous-secteurs particuliers à savoir :

- **Le sous-secteur UEnz-1** correspond à la ZAC du Pôle Nautique de Canet-en-Roussillon, restreignant certaines sous-destinations de constructions,

-
- **Le sous-secteur UEn1** correspondant à des activités de restauration accompagnant la vente et la promotion des produits de la pêche, de la conchyliculture et de l'ostréiculture,
 - **Le sous-secteur UEn2** correspondant au projet de requalification du port de Sainte-Marie-la-Mer.

Les zones **UE** sont délimitées sur le document graphique du règlement.

Certaines dispositions du règlement s'appliquent à toutes la zone UE, y compris ses sous-secteurs. D'autres dispositions sont propres à certains sous-secteurs. Dans le cas de la ZAC « Pôle Nautique » la plupart des dispositions font l'objet de règles spécifiques figurant en annexe du règlement.

D'une manière générale :

- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- la délimitation des périmètres des orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme,
- les espaces proches du rivage au sens de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, qui imposent une extension limitée de l'urbanisation.

En outre :

- les périmètres de Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale (SPIC) dans lesquelles les surfaces de vente des commerces sont encadrées, sont délimitées sur le plan de périmètres particuliers du document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le du document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

1) Pour l'ensemble des zones d'activité économique :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■) sont déterminées selon les zones, sous-secteurs et-identifiés dans les tableaux figurant au B) ci-après et délimités sur le document graphique du règlement.

Les constructions et autres utilisations des sols, qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans les tableaux figurant au B) ci-après, sont admises dans les zones, sous-secteurs qui les concernent, qu'elles figurent ou non dans les tableaux (■). Et ce, sauf pour la zone UEn et son sous-secteur UEn1 ou dans lequel toutes autres utilisations des sols qui ne figurent pas comme admis ou admis sous conditions dans le tableau qui le concerne se trouvent interdites.

Les conditions définies pour admettre certaines constructions et autres utilisations des sols sont précisées au B) ci-après selon les zones, sous-secteurs identifiés.

2) Au titre des dispositions relatives à l'aménagement et la protection du littoral :

Aux dispositions ci-dessus, s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation est limitée.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessous sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Les dispositions suivantes s'appliquent sans préjudice des règles visées au 2) du A) précédent relatives à l'aménagement et la protection du littoral, applicables au territoire des communes visées à l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.

secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau								
	Centre de congrès et d'exposition								
	Cuisine dédiée à la vente en ligne								
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole								
	Exploitation forestière								
Autres utilisations des sols									
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes									
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs									
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules									
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition									
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières									
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagement									

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes.

Toutefois :

Dans la zone UE1D :

Sans conditions

Dans le sous-secteur UE1F :

Les constructions d'artisanat et commerce de détail sont admises à condition de présenter une surface de vente comprise entre 600m² et 1000m².

- Restauration :

Dans le sous-secteur UE1F :

Les constructions de restauration sont admises à condition d'être liées aux constructions existantes ou admises dans la zone.

- Exploitation agricole :

Dans l'ensemble de la zone hormis dans les sous-secteurs UE1A, UE1D, UE1E :

Les constructions sont admises seulement si elles constituent des extensions de constructions liées à l'exploitation d'activité viticole telles que les caves viticoles, notamment en lien avec la modernisation ou la mise aux normes des installations.

Toutefois :

Dans le sous-secteur UE1H :

Les constructions et installations sont admises à condition d'être liées à des exploitations agricoles existantes dans le sous-secteur.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Dans l'ensemble de la zone hormis dans le sous-secteur UE1E :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

- Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules :

Dans l'ensemble de la zone hormis dans les sous-secteurs UE1D et UE1E :

Seules sont admises les extensions des constructions et installations existantes.

- Constructions :

Dans le sous-secteur UE1C : seules sont admises les extensions limitées ainsi que les changements de destination des constructions existantes admises sous conditions dans la zone, à condition de ne pas créer de nuisances particulières incompatibles avec l'habitat.

Les extensions des constructions existantes, en une ou plusieurs fois, sont admises, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante au total. Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante.

2) Dans le sous-secteur UE1B :

Constructions		Sous-secteur UE1B				
		Sous-secteur UE1B-1	Sous-secteur UE1B-2	Sous-secteur UE1B-3	Sous-secteur UE1B-4	Sous-secteur UE1B-5
Destinations	Sous-destinations					
Habitation	Logement					
	Hébergement					
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail					
	Restauration					
	Commerce de gros					
	Activités de services avec accueil clientèle					
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques					
	Cinéma					
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés					
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Equipements sportifs					
	Salles d'art et de spectacles					
	Lieux de culte					
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie					
	Entrepôt					
	Bureau					
	Centre de congrès et d'exposition					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Autres utilisations des sols						
Les terrains aménagés de camping, de caravaning, l'installation de caravanes						
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs						

Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules					
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition					
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières					
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements					

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Artisanat et commerce de détail :

- Dans le sous-secteur UE1B-1 :

Voir dispositions communes.

- Bureaux et activités de services :

- Dans le sous-secteur UE1B-4 :

Les constructions relevant des sous-destinations de bureaux ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont admises à condition d'être liées aux activités dans le domaine sanitaire, médical et paramédical.

- Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale :

- Dans le sous-secteur UE1B-4 :

Les établissements d'enseignement et de recherche sont admis à condition d'être liées aux activités dans le domaine sanitaire, médical et paramédical.

- Installations classées pour la protection de l'environnement :

Sont admises à condition :

- Qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation,

- Qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère partiellement résidentiel de la zone (bruit, odeur, trépidations...).

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;

- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

3) Dans la zone UE2 :

Constructions		Zone UE2			
		Dans le reste de la zone	Sous-secteur UE2A	Sous-secteur UE2B	Sous-secteur UE2C
Destinations	Sous-destinations				
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services avec accueil clientèle				
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés					
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
Equipements sportifs					
Salles d'art et de spectacles					
Lieux de culte					
Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Industrie			
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Autres utilisations des sols					
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes					
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs					

Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules				
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition				
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières				
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements				

b) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone UE2 hormis le sous-secteur UE2C :
- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :
Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :
 - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
 - Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.
- Dans l'ensemble de la zone hormis le sous-secteur UE2C :
- Artisanat et commerce de détail :
Voir dispositions communes.
- Dans l'ensemble de la zone hormis les sous-secteurs UE2A, UE2B et UE2C :
- Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition :
Seules sont admises les extensions des constructions et installations existantes.
- Dans le sous-secteur UE2B :
- Equipements sportifs :
Les constructions appartenant à la sous-destination équipements sportifs sont admises à condition qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisances pour la commodité du voisinage.
- Dans le sous-secteur UE2C :
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
Les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont admises à condition de maintenir les perspectives de vue sur la zone commerciale Cap Roussillon depuis la RD83.
- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Sont admis à condition de maintenir les perspectives de vue sur la zone commerciale Cap Roussillon depuis la RD83 :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

4) Dans la zone UE3 :

Constructions		Zone UE3		
		Sous-secteur UE3A	Sous-secteur UE3B	Dans le reste de la zone
Destinations	Sous-destinations			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Equipements sportifs			
	Salles d'art et de spectacles			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Autres utilisations des sols				
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes				
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs				
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules				

Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition			
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières			
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements			

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone UE3 :

- Entrepôt :

Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

- Dans le sous-secteur UE3A :

- Activités de services avec accueil de clientèle :

Les activités de services avec accueil de clientèle sont admises si elles sont liées au domaine sanitaire, médical et paramédical, les établissements de santé et d'action sociale ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés.

- Bureau :

Les bureaux sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Dans le sous-secteur UE3B :

- Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes.

5) Dans la zone UE4 :

Constructions		Zone UE4
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules		
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Entrepôt :

Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

6) Dans la zone UEn :

Constructions		Zone UEn		
Destinations	Sous-destinations	Dans le reste de la zone	Sous-secteurs UEnz-1 et UEn2	Sous-secteur UEn1
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services avec accueil clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Equipements sportifs			
	Salles d'art et de spectacles			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Autres utilisations des sols				
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes				
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs				

Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules			
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition			
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements			

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Dans le sous-secteur UEnz-1 :
 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après, et à condition que les travaux liés à la protection hydraulique et à l'évacuation de chaque secteur soient effectivement réalisés, ou susceptibles d'être réalisés selon un échancier garantissant leur exécution avant la mise en service ou l'utilisation des dites occupations ou utilisations, notamment :
 - En première phase : l'endiguement provisoire du Pilou, le curage des passes du port à – 3,5 mètres NGF, l'élargissement de la passe amont du port, le creusement du chenal du Gouffre, du bassin d'Honneur et le nivellement Nord, la réalisation d'un plan de secours des campings et de la zone.
 - En seconde phase : le renforcement de la digue de la Têt dans le secteur des campings.
 - Les constructions et installations sont admises à conditions d'être liés à la destination du sous-secteur correspondant au pôle nautique de Canet-en-Roussillon.

En outre :

- Dans les sous-secteurs UEnz-1 et UEn2 :
- Les affouillements, les carrières ou remblaiements nouveaux strictement nécessaires aux aménagements portuaires, aux travaux de protection hydrauliques, à la création de plates-formes et aux équipements publics, ainsi que ceux indispensables pour assurer les accès aux bâtiments. Dans ces cas, les transparences hydrauliques devront être respectées.
- Les installations classées sous réserve qu'elles correspondent à une activité directement liée à la vocation de la zone.
- Pour les constructions autorisées, un local refuge devra être aménagé au-dessus de la côte + 1,00 mètre par rapport au terrain aménagé. Celui-ci sera accessible par l'intérieur du bâtiment, sa surface sera au moins égale à 0,50 m² par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge pourra être une simple terrasse, même non couverte, mais accessible dans les mêmes conditions.
- Pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :
 - Les équipements collectifs ne sont admis que s'ils sont strictement liés au fonctionnement de la zone.
 - Les premiers planchers des locaux administratifs des constructions autorisées devront être situés au-dessus de la côte + 0,70 mètre, mesurés par rapport au terrain naturel.
 - Pour les bâtiments publics existants, non liés aux activités maritimes et nautiques ou au fonctionnement de la zone, une extension limitée pourra être autorisée notamment lorsque les travaux concourent à améliorer la sécurité des biens et des personnes. La restructuration et la modernisation des bâtiments sans extension sont également autorisées.

- Pour les locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :
 - Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les aménagements paysagers, les parcs de stationnement, les travaux et installations destinés à améliorer le stockage ou l'écoulement des eaux ou à réduire le risque sous la condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

Les occupations et utilisations du sol strictement liées aux activités maritimes et nautiques et au fonctionnement du secteur, y compris si ces activités n'exigent pas la proximité immédiate de l'eau.

En outre :

- Artisanat et commerce de détail :
 - Voir dispositions communes.
 - En outre : l'artisanat et le commerce de détail ne sont admis que s'ils sont en lien avec la vocation maritime et nautique de la zone.
- Activités de services avec accueil clientèle :
 - Les activités de services avec accueil clientèle ne sont admises que si elles sont en lien avec la vocation maritime et nautique de la zone.
- Pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :
 - Les occupations et utilisations du sol strictement liées aux activités maritimes et nautiques et au fonctionnement du secteur, y compris si ces activités n'exigent pas la proximité immédiate de l'eau.
- Habitation :
 - Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone à condition :
 - d'être intégrées au volume des bâtiments d'activités ;
 - d'être limitées à 10% de la SHON totale du bâtiment sans pouvoir excéder 60 m² de SHON maximum par unité de production ;
 - que le premier plancher soit situé à + 0,70 mètre par rapport au terrain aménagé.
- Dans le sous-secteur UEn1 :
- Restauration :

Les constructions de restauration, contribuant à la promotion des produits de la pêche, de la conchyliculture et de l'ostréiculture y sont admises.

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone UEn hormis le sous-secteur UEnz-1 :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions telles que visées sur le tableau ci-dessus dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- si elles sont nécessaires au bon fonctionnement du port de plaisance et de pêche ainsi que du plan d'eau lagunaire,
- sur le terre-plein, les installations et constructions nécessaires à la gestion des diverses activités du port,
- les constructions permettant la vente et la promotion des produits de la pêche, la conchyliculture et l'ostréiculture,
- les constructions nécessaires à l'hébergement de matériel d'activités nautiques (voile, kayak, plongée...)

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone UEn hormis les sous-secteurs UEnz-1 et UEn2 :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions telles que visées sur le tableau ci-dessus dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- les constructions permettant la vente et la promotion des produits de la pêche, la conchyliculture et l'ostréiculture.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans le sous-secteur UE1B-3 :

Dans le secteur UE1B-3 une part équivalente à 1/3 minimum de l'unité foncière est réservée à la construction de bureaux et/ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et une part maximum de 2/3 doit être destinée aux bâtiments à destination d'habitation du type logement. Ce ratio doit être réparti au sein même des constructions, c'est-à-dire les bureaux et/ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle édifiés en rez-de chaussée et les logements édifiés dans les étages de la construction.

Il peut être dérogé à ce ratio pour la création de Logements Locatifs Sociaux.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- dans le cas de voies et emprises publiques de faibles dimensions,
- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de projet d'ensemble,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

c) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

2) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B et le sous-secteur UE2B :

a) Les constructions, aménagements ou installations, doivent être édifiés à une distance d'au moins 10 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

b) Des conditions différentes d'implantation peuvent être tolérées lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

c) Les constructions, aménagements ou installations d'une hauteur maximale de 8 mètres doivent être édifiés à une distance d'au moins 5 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer

d) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,

Les piscines doivent être édifiées en fond de lot, sauf si elles sont en lien avec l'activité professionnelle. Elles doivent s'implanter à une distance de 1 m de la limite vis-à-vis des voies et emprises publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

3) Dans le sous-secteur UE1E :

Les constructions, aménagements ou installations, doivent être édifiés à une distance d'au moins 10 mètres de la limite de propriété vis-à-vis des voies publiques ou privées à usage public, existantes, modifiées ou à créer.

Le long des voies à l'exclusion de la RD39, des espaces privatifs non clos d'une largeur de 1 mètre sont obligatoires de part et d'autre de ces voies. Ils sont destinés exclusivement à la plantation de haies végétales, à des arbres de haute tige, aux lampadaires et aux accès viaires et piétonniers.

Toutefois :

4) Cas particuliers :

a) Dans le sous-secteur UE2B :

- Les abris de voitures ouverts et les garages sont autorisés en limite du domaine public s'ils ne compromettent pas la bonne tenue de la voie

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

b) Dans l'ensemble des zones UE :

Par ailleurs des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou non. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins de 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de projet d'ensemble,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

c) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

2) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B et le sous-secteur UE2B :

Les constructions, aménagements ou installations, pourront soit s'implanter en limites séparatives aboutissant aux voies, soit à une distance équivalente à la moitié de la hauteur (H) de la construction, aménagement ou installation ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3) Dans le sous-secteur UE2A :

a) Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou non. En cas de retrait par rapport à la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins de 3 mètres.

b) Une marge de recul minimum de 15 mètres doit être observée le long du ravin de la Traverse.

4) Dans les sous-secteurs UEnz-1 et UEn2 :

a) Si les bâtiments ne sont pas édifiés en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).

b) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural situé sur une parcelle contigüe,
- lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot,
- pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics.

c) Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin, les deux bâtiments doivent être de hauteurs sensiblement égales ; à défaut, ils ne doivent pas présenter une différence de hauteur supérieure à 3,5 mètres. Cette disposition ne permet pas de déroger à la règle de hauteur maximale applicable.

d) Pour les façades ne joignant pas les limites latérales ou arrières, des saillies de 0,50 mètre maximum pourront être acceptées en dehors de la masse constructible.

Toutefois :

5) Cas particuliers :

a) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B :

- Les piscines doivent être situées en fond de lot, sauf si elles sont en lien avec l'activité professionnelle. Elles doivent être édifiées à une distance d'au moins 1 m des limites séparatives.

- Les constructions annexes indépendantes du bâtiment principal peuvent s'implanter:

- Soit sur les limites séparatives, dans la limite de 30 m² et à condition de ne pas excéder 8 m de longueur sur la limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 2 m de celle-ci,

- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » non closes peuvent s'implanter sur les limites séparatives sans qu'il ne soit imposé le caractère disjoint/indépendant du bâtiment principal, à condition de respecter une hauteur maximale de 2.5m, une superficie maximale de 30m².
- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles par le choix des matériaux employés.
- Les terrasses construites avec une hauteur d'au moins 30 cm, devront respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

b) Dans l'ensemble des zones UE :

Par ailleurs des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

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

1) Dans les sous-secteurs UE2A, UEnz-1 et UEn2 :

Entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

2) Dans le sous-secteur UE2B :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 m, sauf si elles sont reliées entre elles architecturalement.

Lorsque l'une des deux constructions est une annexe, la distance est réduite à 1 m.

3) Dans le reste des zones UE :

Non réglementé.

D) Emprise au sol

Voir dispositions communes

Toutefois, les règles de dépassement d'emprise au sol prévues dans le cas d'une construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive ne s'appliquent pas dans les sous-secteurs UE1B et UE2B.

- **Dans l'ensemble des zones UE :**

Non règlementé, sauf emprise au sol particulière définie sur le document graphique du règlement.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

La hauteur des constructions doit respecter à la fois les règles de hauteur absolues et relatives définies ci-après.

1) Dispositions générales :

- Hauteur absolue :

- La hauteur maximale absolue des constructions est de 12 mètres.
- Il est possible de déroger à celle-ci pour les activités dont la nécessité l'impose.

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

- b) Hauteur relative :

Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

- a) Dans le sous-secteur UEnz-1 :

- Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics, équipements de superstructures...) ne peut excéder hors tout 20 mètres.
- Toutefois, une adaptation mineure peut être admise pour les éléments techniques de production d'énergie renouvelable.
- Des règles moins contraignantes peuvent également être autorisées pour les équipements de superstructures tels que les châteaux d'eau, les ouvrages techniques publics, ou lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

- Hauteur relative :

Non réglementé.

- b) Dans le sous-secteur UEn2 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois, il est possible de déroger à celle-ci pour les constructions et installations techniques liées à l'entreposage et à l'entretien des bateaux, dans la limite de 12 mètres.

- c) Dans le sous-secteur UE1B-3 :

Dans le secteur UE1B-3, les constructions relevant de la sous-destination « logement », la hauteur ne peut excéder 8 m. Pour toutes les constructions, aménagements ou installations, les immeubles mixtes (bureaux,

commerces, habitations) comprenant au moins 40% de LLS, la hauteur ne peut excéder 13 m et 8 m sous les tracés d'ouvrages électriques.

d) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B hormis UE1B-3 :

- Hauteur absolue :

- La hauteur maximale absolue des constructions est de 13 mètres.

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

- Hauteur relative :

Dans le cas de bâtiments jointifs, la différence de hauteur entre ces deux bâtiments ne devra pas excéder 3,5 mètres.

e) Dans les sous-secteurs UE1A et UE2A :

- Hauteur absolue :

La hauteur maximale absolue des constructions est de 10 mètres.

f) Dans le sous-secteur UE2B :

- Hauteur absolue :

La hauteur maximale absolue des constructions est de 12 mètres.

- Hauteur relative :

Dans le cas de bâtiments jointifs, la différence de hauteur entre ces deux bâtiments ne devra pas excéder 3,5 mètres.

g) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B et le sous-secteur UE2B :

La hauteur de plancher devra être à 20 cm minimum au-dessus de la bordure haute du trottoir sauf pour les constructions en zone inondable, où les dispositions du PPRNP prévalent. Pour les parcelles situées en zone non inondable et positionnées en second rideau, la référence prise en compte sera de 20 cm minimum au-dessus du terrain. Ces dispositions s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PPRNP.

h) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B et le sous-secteur UE2B :

- La hauteur des abris recouvrant les piscines ne peut excéder 2 m.

- La hauteur des constructions annexes des garages, des carports et des pergolas ne doit pas dépasser 3,50 m.

- Seuls les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs sont dérogés.

i) Dans les espaces proches du rivage :

La hauteur des constructions nouvelles doit respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le document graphique du règlement.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

1) Dans le sous-secteur UEnz-1 :

- a) Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect de la gamme des teintes locales respectant les teintes traditionnellement utilisées dans la région.
- b) Les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites, toutefois et ponctuellement, sur une surface inférieure à 15 % de la façade, elles pourront être utilisées.
- c) Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- d) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

2) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B :

- a) Les façades et matériaux apparents seront traités en crépis teinté ou non, terre cuite (placage de qualité ou en masse), pierre, saillie de toiture ou bandeau en bois. Les contrevents doivent être de couleur uniforme (sauf pour les peintures métalliques).
- b) Les bâtiments à façade en bois devront être recouverts à l'extérieur, de parements ou clins en bois de teinte naturelle, à hauteur de 70% maximum des murs extérieurs de chaque bâtiment. Le bois sera traité, teinté mais doit conserver leur aspect bois naturel. Les vernis brillants sont interdits. Les rondins en bois sont interdits.
- c) La palette de couleurs figurant en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit est à respecter. Le blanc est interdit, ainsi que toute couleur vive ou criarde.
- d) Pour les constructions existantes admises dans le sous-secteur, qui relèvent de la destination « commerce et activité de services » et de la sous-destination « bureaux » : les matériaux apparents en façades pourront comporter en plus du métal, du verre ou du plexiglas sous réserve d'être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.
- e) Les ouvertures seront de forme rectangulaire ou carrée.
Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou extension, ou en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.
Les couleurs criardes sont interdites.
- f) Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs, séparatifs ou aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées,

g) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

h) Les matériaux renouvelables notamment le bois peuvent être autorisés dès lors que ça s'intègre harmonieusement dans la qualité architecturale des constructions.

i) Les bardages métalliques ou aluminium, éléments vitrés sont autorisés.

j) Les teintes vives sont admises sur les éléments dans la mesure où elles valorisent la composition architecturale ou l'espace environnant.

k) Les équipements et installations de service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.

3) Dans le sous-secteur UE2B :

a) Les façades et matériaux apparents seront traités soit en enduit projeté, soit en enduit gratté teinté ou non, terre cuite (placage de qualité ou en masse), pierre, saillie de toiture ou bandeau en bois. Les contrevents doivent être de couleur uniforme (sauf pour les peintures métalliques).

b) Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Pour les annexes à usage d'abris de jardin l'emploi du bois est autorisé sur la totalité des murs extérieurs, dans ce cas la couverture doit être de couleur sombre.

c) Les bâtiments à façade en bois devront être recouverts à l'extérieur, de parements ou clins en bois de teinte naturelle, à hauteur de 70% maximum des murs extérieurs de chaque bâtiment. Le bois sera choisi de telle sorte que sa mise en œuvre permette de lui conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, et sera traité, teinté mais doit conserver leur aspect bois naturel. Les vernis brillants sont interdits. Les bois remplacés le seront par des bois de même essence, et recevront un façonnage et un traitement identique à celui des pièces conservées. Les rondins en bois sont interdits.

d) La palette de couleurs figurant en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit est à respecter. Le blanc est interdit, ainsi que toute couleur vive ou criarde.

e) Pour les activités artisanales ou commerciales ou de bureaux, en cas de travaux, les matériaux apparents en façades pourront comporter en plus du métal, du verre ou du plexiglas sous réserve d'être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant.

f) Les ouvertures seront de forme rectangulaire ou carrée.

Le choix des matériaux et des coloris devra être en harmonie avec les menuiseries existantes, dans le cas de travaux sur une construction existante ou extension, ou en harmonie avec les constructions et le paysage urbain environnant dans le cas d'une construction neuve.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être saillants par rapport au nu de façade.

g) Les équipements et installations de service public ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

Toutefois :

1) Dans le sous-secteur UE1B-3 :

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment. Elles sont admises en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m² et pour les immeubles comprenant au moins 40 % de LLS.

2) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B hormis UE1B-3 :

a) Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol du bâtiment. Elles sont admises en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m².

b) Les couvertures pentées doivent respecter une pente de 25 à 33 %. Ces pentes peuvent être modifiées pour intégrer des éléments producteurs d'énergie sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue fixée du présent règlement.

c) Les couvertures pentées sont en tuiles canal ou similaire. Leur couleur s'inscrit en cohérence avec la teinte dominante dans la rue ou le quartier (rouge, ocre ou flammée).
Sont également autorisées, les toitures de type industriel telles que bac ou feuilles d'acier. Les pentes sont celles préconisées par les avis techniques des matériaux mis en œuvre. Les matériaux de couvertures devront être choisis de manière à ce que leur couleur assure une bonne intégration dans le paysage.

d) Les saillies de toiture sont autorisées hors des prospectifs jusqu'à 80 cm.
Les règles s'appliquant aux toitures et terrasses peuvent être adaptées à la marge pour permettre une meilleure intégration de la construction dans son environnement (préservation de vues sur un équipement, un bâti patrimonial, un espace paysager...)

3) Dans le sous-secteur UEnz-1 :

Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.

Les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, toiles textiles, etc...) ou en tuiles canal ou tuiles grandes ondes.

Les protections des revêtements multi couches d'étanchéité ne devront pas rester à l'état brut ; les protections en aluminium sont interdites

4) Dans le reste des zones UE :

Les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqués, panneaux ondulés ...) ou en tuiles canal ou tuiles grandes ondes.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans les sous-secteurs UEnz-1 :

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres en bordure des voies publiques ou privées et sur limites séparatives.
- b) Les matériaux de type grillage à maille non soudée, matériaux plastiques type coupe-vents, tôles ondulées, canisses sont interdits.
- c) Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.
- d) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

2) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B et dans UE2B :

- a) Les murs de clôture ou murs séparatifs ainsi que les murs pignons, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- b) Les clôtures seront constituées :
 - Soit d'une murette (hors zone inondable) surmontée d'un matériau à claire voie en PVC ou aluminium dont l'aspect et la couleur s'inscrivent en continuité de la façade et permettent une intégration harmonieuse au quartier/à la rue, pour une hauteur totale d'1,80 mètres maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique.
 - Soit de murs pleins (hors zone inondable) d'une hauteur d'1,80 mètres pris au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique.Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, toiles, filet, végétation synthétique, bois ou assimilés sont interdits sur les clôtures visibles depuis la voie publique.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur UEnz-1 :

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

2) Dans l'ensemble des sous-secteurs UE1B et UE2B :

- a) Les escaliers extérieurs apparents sont interdits, sauf dans l'un des cas suivants :
 - lorsqu'ils sont imposés par des services de sécurité si l'ensemble cage d'escalier externe est intégré au volume bâti,
 - s'ils ne comportent que quelques marches maçonnées (5 maximum) non visibles depuis l'espace public.
- b) Les dispositifs aéroréfrigérants (climatiseurs, pompes à chaleur ou tout autre système de traitement d'air) :
 - doivent être situés à une distance minimale de 2 m de la façade du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants,

- doivent être installés de manière à être invisible depuis l'espace public et ne pas compromettre l'aspect architectural et paysager environnant.

c) Les paraboles et antennes doivent être intégrées de façon harmonieuse au site et à la construction, de manière à être invisibles depuis les espaces publics.

d) Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable ou économiser de l'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) sont autorisés sous réserve d'être intégrés en toiture, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de ceux-ci dans le cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II a) Volumétrie du présent règlement.

e) Les éoliennes sont autorisées, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans le cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II a) Volumétrie du présent règlement. Elles doivent être situées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives* et des limites vis-à-vis des voies et emprises publiques* afin de ne pas générer de nuisances sonores.

f) Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment en cas de toiture terrasse

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B :

- Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

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

- Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement non couvertes, sauf sur dalle, doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements. Ces arbres doivent être répartis sur l'aire de stationnement.

- Les plantations des aires de stationnement devront participer à atténuer l'effet de partage de l'espace.

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

Toutefois :

1) Dans l'ensemble du sous-secteur UE1B :

Règles quantitatives			
Destinations /sous Destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux roues non motorisés	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 place par Logement et 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, intégrées au volume bâti ou sur la parcelle	Pour les immeubles d'habitation et les opérations à partir de 3000m ² de surface de plancher 1 place par logement	
Logement du type Logements Locatifs Sociaux	1 place par logement intégrée au volume bâti ou sur la parcelle		
Artisanat et de commerces de détails	1 place pour 25 m ² de surface de plancher à destination commerciale, réduit 1 place pour 60m ² de surface d'exposition pour les commerces	Clientèle	10% de la Capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
Restauration	1 place pour 15 m ² de surface de plancher		
Hébergement notamment hôtelier et touristique	0,5 place par chambre		1 place pour 10 chambres
Bâtiment accueillant un service public	1 place pour 50 m ² de surface de plancher	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les hôpitaux et cliniques : 1 place pour 2 lits. Pour le reste : 1 place pour 50 m ²	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément
Equipements sportifs	Le nombre de places sera proportionnel aux capacités d'accueil à raison d'1 place pour trois personnes. Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public correspondant au nombre de places exigées se trouve dans un rayon de 100 m de l'établissement.	3 emplacements minimum	
Salles de réunion et établissements culturels tels que les centres de congrès et d'exposition, salles d'art et de spectacles, cinéma			

2) Dans le sous-secteur UE2B :

Règles quantitatives			
Destinations /sous Destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux roues non motorisés	
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	1 place par Logement et 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, intégrées au volume bâti ou sur la parcelle	Pour les immeubles d'habitation et les opérations à partir de 3000m ² de surface de plancher 1 place par logement	
Logement du type Logements Locatifs Sociaux	1 place par logement intégrée au volume bâti ou sur la parcelle		
Artisanat et de commerces de détails	1 place pour 25 m ² de surface de plancher à destination commerciale, réduit à 1 place pour 60m ² de surface d'exposition pour les commerces	Clientèle	10% de la Capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Restauration	1 place pour 15 m ² de surface de plancher		
Hébergement notamment hôtelier et touristique	0,5 place par chambre		1 place pour 10 chambres
Bâtiment accueillant un service public	1 place pour 50 m ² de surface de plancher	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les hôpitaux et cliniques : 1 place pour 2 lits. Pour le reste : 1 place pour 50 m ²	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément

En outre, l'utilisation de revêtements perméables et bio sourcés pour la construction des aires de stationnement sont conseillés lorsque ceux-ci sont adaptés aux besoins et qu'ils peuvent se substituer à un revêtement imperméable. A défaut, les aires de stationnement devront intégrer des dispositifs pour la gestion des eaux de pluie et de ruissellement.

3) Dans le sous-secteur UEnz-1 :

a) Nonobstant les dispositions communes, le nombre de places de stationnement minimum imposé pour les véhicules motorisés est :

b) Pour la sous-destination de construction « Entrepôt » :

- Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface d'entrepôt ou d'atelier pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'atelier.

c) Pour la sous-destination de construction « Artisanat et commerce de détail » :

- Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail.

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Voir dispositions communes

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions communes

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONES UV



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UV

Les zones **UV** délimitées sur le document graphique du règlement, correspondent aux secteurs urbains verts dont la fonction écologique, la qualité paysagère et l'intérêt patrimonial ou la vocation récréative ou culturelle doivent être préservées et mises en valeur. Elle comprend les parcs, jardins, espaces verts consacrés à la détente, aux sports et loisirs.

Elles comprennent :

La zone **UV1** regroupe les espaces verts urbains à préserver, à vocation récréative et environnementale. Elle comprend elle-même plusieurs sous-secteurs particuliers à savoir :

- **Le sous-secteur UV1a** à Saint-Estève restreignant ou autorisant certaines sous-destinations de constructions, avec certaines règles particulières de construction,
- **Le sous-secteur UV1b** à Torreilles autorisant certaines sous-destinations supplémentaires de constructions.

La zone **UV2** correspond à la zone du « Le Calvaire » situé à Vingrau.

La zone **UV3** correspond au parc Clairfont situé à Toulouges.

La zone **UVz** regroupe les espaces verts urbains aménagés situés dans un périmètre de ZAC.

Les zones UV sont délimitées sur le document graphique du règlement.

CHAPITRE I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTION ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

Sont précisées dans le tableau suivant :

Les constructions ou affectations des sols qui sont admises sous conditions (■), ou interdites (■).

Ne sont admis dans la zone que les usages et affectations des sols, les destinations ou sous-destinations des constructions et les types d'activités, soumis à conditions particulières, listés dans le tableau ci-dessous.

Toutes autres utilisations des sols figurant ou non dans le tableau ci-dessous, se trouvent ainsi interdites.

Les conditions ainsi définies pour admettre certaines utilisations des sols sont précisées à la suite du tableau ci-dessous.

Constructions		Zones UV					
		UV1	Sous-secteur UV1a	Sous-secteur UV1b	UV2	UV3	UVz
Destinations	Sous-destinations						
Habitation	Logement	■	■	■	■	■	■
	Hébergement	■	■	■	■	■	■
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	■	■	■	■	■	■
	Restauration	■	■	■	■	■	■
	Commerce de gros	■	■	■	■	■	■
	Activité de service avec accueil clientèle	■	■	■	■	■	■
	Hôtels	■	■	■	■	■	■
	Autres hébergement touristique	■	■	■	■	■	■
	Cinéma	■	■	■	■	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	■	■
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	■	■	■	■	■	■
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■	■	■	■	■	■
	Equipements sportifs	■	■	■	■	■	■

	Salles d'art et de spectacles						
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Autres utilisations des sols							
Les terrains de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes							
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs							
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières							
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements							

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement :

Dans la zone UV3 : les logements de fonction sont admis seulement dans le bâti existant.

Les reconstructions et extensions de constructions existantes, sont admises à condition de ne pas changer la destination et de ne pas dépasser 20% de la surface bâtie existante. Les rénovations, modernisations de constructions existantes et les interventions visant à améliorer l'accès, la desserte, la sécurité ou la fonctionnalité du site sont admis.

Dans le sous-secteur UV1a : l'aménagement, la rénovation, les annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation est admis.

- Restauration :

Dans les zones UV1, UV3 et UVz et le sous-secteur UV1b : les installations légères de restauration sont admises sous réserve qu'elles soient démontables et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

- Autres hébergements touristiques :

Dans la zone UV3 : les hébergements touristiques autre que les hôtels sont admis seulement dans le bâti existant.

- Equipement d'intérêt collectif et services publics :

Dans l'ensemble des zones UV hormis la zone UV2 : les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, visées dans le tableau ci-dessus, sont autorisées à condition d'être liées au caractère de la zone, de limiter l'imperméabilisation du sol et d'assurer une bonne intégration paysagère du projet dans le milieu environnant.

Sont compris notamment à ce titre les équipements publics de loisirs et de détente, les aires de jeux sportives ludiques de convivialité, les installations et constructions démontables liées aux activités de tourisme et de loisirs, les installations techniques, les aménagements y compris pour le stationnement et les locaux liés au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, constructions, installations et ouvrages situés dans le secteur, sont admis.

Dans la zone UV2 : les installations techniques, les aménagements liés au fonctionnement, à la sécurité ou à l'entretien des espaces, installations et ouvrages situés dans le secteur, sont admis.

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Dans le sous-secteur UV1a : les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère de la zone.

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

Dans les sous-secteurs UV1a et UV1b : les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère de la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Dans l'ensemble de la zone UV1 : les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leur réalisation est liée aux constructions admises ou existantes dans le secteur ou à des opérations :

- de réaménagement d'infrastructure routière existante,
- d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public,
- d'aménagement de « jardins familiaux » notamment pour l'installation d'abris jardins pour le stockage de matériel et de faible dimension,
- ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
- ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

Dans les zones UV2, UV3 et UVz : les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leur réalisation est liée aux constructions admises ou existantes dans le secteur ou à des opérations :

- d'infrastructure routière, modes doux, de réseau, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public
- ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
- ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 m de la limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

b) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

- Dans le sous-secteur UV1a :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs :
Non réglementé.

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

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $L = H / 2 \geq 4m$.

Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée, lorsqu'il existe sur les terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'insère de manière cohérente avec son environnement.

b) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

- Dans le sous-secteur UV1a :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs :
Non réglementé.

- Pour les constructions annexes :

- Les constructions annexes indépendantes du bâtiment principal peuvent s'implanter:

- soit sur les limites séparatives, dans la limite de 30 m² et à condition de ne pas excéder 8 m de longueur sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 2 m de celle-ci.

- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » non closes peuvent s'implanter sur les limites séparatives sans qu'il ne soit imposé le caractère disjoint/indépendant du bâtiment principal, à condition de respecter une hauteur maximale de 2.5m, une superficie maximale de 30m².

- Les constructions annexes de type « carports » et « pergolas » doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec elles par le choix des matériaux employés.

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

- Les terrasses construites avec une hauteur d'au moins 30 cm, devront respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

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

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans le sous-secteur UV1a :
Non réglementé.

D) Emprise au sol

Voir dispositions communes

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

La hauteur des constructions doit respecter les règles de hauteur absolues définies ci-après.

1) Dispositions générales :

a) Hauteur absolue :

La hauteur maximale absolue des constructions est de 8 mètres sauf hauteurs maximales particulières des constructions indiquées sur les périmètres définis sur le document graphique du règlement.

b) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

2) Cas particuliers :

- **Dans le sous-secteur UV1a :**

- La hauteur de toute construction, aménagement ou installation, ne peut excéder 8 m. Dans les zones à risque d'inondation, la hauteur absolue est portée à 9 m pour tenir compte des contraintes du PPRNP. Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

- La hauteur des constructions annexes des garages, des carports et des pergolas ne doit pas dépasser 3,50 m.

- La hauteur des abris recouvrant les piscines ne peut excéder 2 m.

- La hauteur de plancher devra être à 20 cm minimum au-dessus de la bordure haute du trottoir sauf pour les constructions en zone inondable, où les dispositions du PPRNP prévalent.

- **Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs :**
Non réglementé.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes

En outre :

- **Dans le sous-secteur UV1a :**

- **Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif appartenant à la sous-destination d'équipements sportifs :**
Non réglementé.

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

En outre :

- **Dans le sous-secteur UV1a :**

Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment. Elles sont admises en totalité pour les bâtiments d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m².

Les couvertures pentées doivent respecter une pente de 25 à 35%. Dans le cas de dispositifs destinés à la production d'énergies renouvelables ou à l'économie d'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) leur installation devra être soit intégrée à la toiture, soit être en surimposition de la toiture. Ces dispositifs seront acceptés à condition qu'ils assurent et qu'ils respectent l'harmonie architecturale du cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au « Chapitre II a) Volumétrie » du présent règlement.

Les couvertures pentées sont en tuiles canal ou similaire. Leur couleur s'inscrit en cohérence avec la teinte dominante dans la rue ou le quartier (rouge, ocre ou flammée).

Dans le cas des constructions annexes, des garages, des carports et des pergolas, le pourcentage de pente de la toiture doit se situer entre 15% et 35%. Dans le cas d'une toiture terrasse, le pourcentage de pente devra se situer entre 1% et 5% afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et ne pas perdre en étanchéité.

Les saillies de toiture sont autorisées hors des prospectifs jusqu'à 80 cm.

Les règles s'appliquant aux toitures et terrasses peuvent être adaptées à la marge pour permettre une meilleure intégration de la construction dans son environnement (préservation de vues sur un équipement, un bâti patrimonial, un espace paysager...).

C) Clôtures

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans l'ensemble des zones UV :

a) Les clôtures doivent être réalisées avec un traitement de qualité, et une bonne intégration dans le site environnant et de ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation.

Dans tous les cas, les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

b) La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 mètres et se doivent d'être perméables pour le passage de la petite faune (par exemple : maille large, passage au sol ...) et pour l'écoulement des eaux, et si possible végétales. Les murs pleins et murs bahuts sont interdits hormis les murs en pierres sèches.

2) Dans le sous-secteur UV1a :

a) Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 20 cm surmonté d'un autre matériau à claire voie pour une hauteur totale de 1,80 m maximum au droit de la bordure du trottoir ou de la voie publique. Elles devront être végétalisées.

b) Les murs de clôture ou murs séparatifs ainsi que les murs pignons, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans le sous-secteur UV1a :

a) Les escaliers extérieurs apparents sont interdits, sauf dans l'un des cas suivants :

- Lorsqu'ils sont imposés par des services de sécurité,
- Si l'ensemble cage d'escalier externe est intégré au volume bâti,
- S'ils ne comportent que quelques marches maçonnées (5 maximum) non visibles depuis l'espace public.

b) Les dispositifs destinés à produire de l'énergie renouvelable ou économiser de l'énergie (panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique) sont autorisés sous réserve d'être intégrés en toiture, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de ceux-ci dans le cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II a) Volumétrie du présent règlement.

c) Les éoliennes sont autorisées, à condition d'assurer une insertion harmonieuse de celles-ci dans le cadre bâti environnant et sous réserve de ne pas dépasser la hauteur absolue définie au chapitre II a) Volumétrie du présent règlement. Elles doivent être situées à une distance minimale de 2 m de la façade* du ou des immeubles voisins afin de ne pas générer de nuisances sonores envers ses occupants.

d) Les machineries d'ascenseur devront être intégrées dans le volume bâti.

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans l'ensemble des zones UV :

Les espaces libres doivent être plantés d'arbres de haute tige et être perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement, excepté sur les surfaces qui nécessitent, pour des raisons fonctionnelles ou de stabilité, un revêtement spécifique.

2) Dans le sous-secteur UV1a :

Pour toute parcelle, une part de la surface doit être réservée à une surface de pleine terre qui doit atteindre minimum 40%.

Les espaces boisés et les plantations existantes (alignements d'arbres ou arbres isolés) doivent être conservés à l'exception de ceux ou celles dont la suppression est nécessaire à la réalisation du projet de construction résultant des autres dispositions du présent règlement. Lorsque l'abattage s'avère indispensable, des plantations équivalentes devront être réalisées.

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

L'utilisation de revêtements perméables et bio sourcés pour la construction des aires de stationnement sont conseillés lorsque ceux-ci sont adaptés aux besoins et qu'ils peuvent se substituer à un revêtement imperméable. A défaut, les aires de stationnement devront intégrer des dispositifs pour la gestion des eaux de pluie et de ruissellement.

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

Toutefois, en ce qui concerne le nombre de places de stationnement :

- Dans le sous-secteur UV1a :

Règles quantitatives		
Destinations /sous-destinations	Nombre de stationnement motorisé	Nombre de stationnement deux-roues non motorisés
Logement	1 place par logement	Pour les immeubles d'habitations collectives et les opérations à partir de 3000 m ² de surface de plancher 1 place par logement.
Equipements sportifs	Le nombre de places sera proportionnel aux capacités d'accueil à raison d'1 place pour trois personnes.	3 emplacements minimum.
Salles de réunion et établissement culturels tels que les centres de congrès et d'exposition, salles d'art et de spectacles, cinéma	Des conditions différentes sont admises dans le cas où un parking public correspondant au nombre de places exigées se trouve dans un rayon de 100 m de l'établissement.	

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal
- **D**éplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Plaine

Zone 1AUH-3



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH-3

La zone **1AUH-3** correspond à une zone à urbaniser recouvrant différents sites de développement urbain à vocation principale d'habitat.

Cette zone **1AUH-3** comprend elle-même plusieurs sous-secteurs particuliers à savoir :

- **Le sous-secteur 1AUH-3a** sur la commune de Cases-de-Pène qui correspond à un périmètre particulier restreignant certaines sous-destinations de constructions,
- **Le sous-secteur 1AUH-3b** sur la commune de Baixas qui correspond à un périmètre particulier restreignant certaines sous-destinations de constructions.

Elle comprend également un sous-secteur particulier :

- **Le sous-secteur 1AUH-3r** qui correspond aux zones dites « Els Horts » et « Sud Est » à Saint-Féliu-d'Avall ainsi que la zone dite « Secteur Nord-Ouest » à Llupia, dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable et effective des travaux de mise hors d'eau du sous-secteur. Toute constructibilité est exclue tant que la réalisation de ces travaux n'est pas effectuée.

L'urbanisation dans ces zones doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Celles-ci doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au sein des périmètres sur lesquels elles s'appliquent.

Les conditions d'urbanisation dans ces zones sont régies pour l'essentiel par ces OAP.

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone,
- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies par territoire communal, au sein de différentes zones, en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit, afin de rendre compte des spécificités qui marquent la diversité des zones urbanisées du territoire,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- la délimitation des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

En outre :

- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble dont la première doit correspondre au moins à la moitié de la superficie du périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dans lequel elle se situe. Toutefois, des extensions et annexes de constructions existantes sont admises en dehors de telles opérations.

De plus, dans le cas du **sous-secteur 1AUH-3r**, les constructions sont interdites tant que les travaux de mise hors d'eau du sous-secteur n'ont pas été effectivement réalisés.

En outre :

Sont précisés dans le tableau suivant :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■).

Les constructions et autres utilisations des sols, qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans le tableau ci-dessous, sont admises dans la zone, qu'elles figurent dans le tableau (■), ou non pour l'ensemble de la zone 1AUH-3.

Les conditions définies pour admettre certaines constructions et autres utilisations des sols sont précisées à la suite du tableau ci-dessous.

Constructions		Zone 1AUH-3		
Destinations	Sous-destinations	Dans le reste de la zone	Sous-secteur 1AUH-3a	Sous-secteur 1AUH-3b
Habitation	Logement	■	■	■
	Hébergement	■	■	■
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	■	■	■
	Restauration	■	■	■
	Commerce de gros	■	■	■
	Activités de services avec accueil clientèle	■	■	■
	Hôtels	■	■	■
	Autres hébergements touristiques	■	■	■
	Cinéma	■	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■	■	■

	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Equipements sportifs			
	Salles d'art et de spectacles			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Autres utilisations des sols				
Les terrains de camping, caravaning, le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules				
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs				
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition				
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières				
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements				

Les constructions d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'une extension ou d'un changement de destination à condition de respecter les autres règles et qu'elles ne compromettent pas le développement ultérieur de la zone, l'aspect et son caractère.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

1) Dans la zone 1AUH-3 et le sous-secteur 1AUH-3b :

- Artisanat et commerces de détail :

Voir dispositions communes applicables aux centralités urbaines intermédiaires, de proximité ou de quartier.

2) Dans la zone 1AUH-3 hormis les sous-secteurs 1AUH-3a et 1AUH-3b :

- Entrepôts :

Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

3) Dans l'ensemble de la zone :

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existants ou autorisées dans la zone, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux (sauf ponctuellement pour des bassins de rétention ou de stockage des eaux), et ne portent pas atteinte au caractère du site et des paysages.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

- a) L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 3 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées.
- b) Toutefois, une implantation différente peut être admise lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- c) Par ailleurs des implantations différentes des constructions peuvent être imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

2) Cas particuliers :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) Pour les constructions annexes :

- dans le cas où la construction n'est pas édifiée à l'alignement actuel ou prévu de la voie ou de l'emprise publique, aucune annexe ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait de la construction par rapport à la voie,
- par ailleurs, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers ouverts au publics dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1 mètre minimum de l'alignement actuel ou prévu.

Toutefois :

c) Dans le sous-secteur 1AUH-3a :

- Dans le cas où la construction n'est pas édifiée à l'alignement actuel ou prévu de la voie ou de l'emprise publique, aucune annexe ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait de la construction par rapport à la voie,

- Par ailleurs, les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites avec les chemins piétonniers ouverts au publics dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur, et sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation. Et ce, excepté pour les piscines qui doivent être implantées à 1,50 mètre minimum de l'alignement actuel ou prévu.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) Les constructions peuvent être réalisées soit en limite séparative, soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche devant au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

b) Toutefois, une implantation différente peut être admise lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

c) Par ailleurs des implantations différentes des constructions peuvent être imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

2) Cas particuliers :

a) Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) Pour les constructions annexes :

- les autres constructions annexes peuvent s'implanter dans la bande de retrait de la construction principale ou sur les limites séparatives, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,80 mètres de hauteur,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

c) Dans le sous-secteur 1AUH-3a :

- Les autres constructions annexes peuvent s'implanter dans la bande de retrait de la construction principale ou sur les limites séparatives, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et à condition de ne pas dépasser 2,50 mètres de hauteur,
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètres sont admises à condition d'être implantées à 1,50 mètre minimum des limites séparatives.

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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Non réglementé

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans l'ensemble de la zone :**Hauteur absolue :**

Hauteur maximale des constructions : 12 mètres.

Toutefois :

2) Dans le sous-secteur 1AUH-3a :**Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions individuelles à usage d'habitation ne peut excéder 8 mètres, et celle des constructions collectives à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres.

3) Sur la commune de Pézilla-la-Rivière :**Hauteur absolue :**

Hauteur maximale des constructions : 9 mètres.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

Toutefois :

Sur la commune de Cases-de-Pène :

Les toitures terrasses accessibles sont admises dans la limite de 30% de la surface totale de la couverture.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

Toutefois :

1) Sur la commune de Pézilla-la-Rivière :

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra prévoir deux places de stationnement par logement sur le terrain d'assiette du projet.

2) Sur la commune de Baixas :

Toute nouvelle construction à destination d'habitation devra prévoir une place de stationnement dans le volume bâti et deux places non closes d'une dimension de 5 x 5,50 mètres.

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONES 1AUE



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE

Les zones **1AUE** correspondent à une zone à urbaniser recouvrant différents sites de développement urbain à vocation principale d'activité économique. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Elles sont constituées des zones suivantes :

- **La zone 1AUE1** regroupe l'ensemble des constructions et activités de commerces et de services et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, ainsi que les équipements d'intérêts collectifs et services publics et les activités en lien avec les caves viticoles. Elle comporte notamment sur certaines parties, le sous-secteur suivant :
 - **Le sous-secteur 1AUE1A** qui interdit les constructions de la sous-destination « industrie »,

Elle comprend également un sous-secteur particulier :

- **Le sous-secteur 1AUE1r** qui correspond à la zone dite « Cap Roussillon » à Rivesaltes dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable et effective des travaux de mise hors d'eau du sous-secteur. Toute constructibilité est exclue tant que la réalisation de ces travaux n'est pas effectuée.
- **La zone 1AUE2** regroupe plus spécifiquement les activités de commerces et services.
- **La zone 1AUE3** regroupe plus spécifiquement les bureaux et les activités de services.
- **La zone 1AUE4r** qui correspond à la zone dite « Numérisud 2 » à Le Soler dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable et effective des travaux de mise hors d'eau du sous-secteur. Toute constructibilité est exclue tant que la réalisation de ces travaux n'est pas effectuée. Cette zone a vocation à recevoir plus spécifiquement des activités essentiellement dédiées aux activités numériques, digitales, culturelles et créatives (Industries Culturelles et Créatives) et à certaines activités de commerces et de services, de bureaux, professions libérales, équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **La zone 1AUEnz-2** correspond à la ZAC du Pôle Nautique de Canet-en-Roussillon. Elle comprend elle-même des sous-secteurs particuliers à savoir :
 - **Le Sous-secteur 1AUEnz-1** correspond à la ZAC du Pôle Nautique de Canet-en-Roussillon, restreignant certaines sous-destinations de constructions avec également certaines règles particulières de construction.

Les zones **1AUE** et leurs sous-secteurs sont délimités sur le document graphique du règlement.

L'urbanisation dans ces zones doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics. Celles-ci doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au sein des périmètres sur lesquels elles s'appliquent.

Les conditions d'urbanisation dans cette zone sont régies pour l'essentiel par ces OAP.

Certaines dispositions du règlement s'appliquent à toutes les zones 1AUE, y compris ses sous-secteurs. D'autres dispositions sont propres à certains sous-secteurs.

D'une manière générale :

- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- la délimitation des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme,
- l'implantation obligatoire des constructions,
- les espaces proches du rivage au sens de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, qui imposent une extension limitée de l'urbanisation.

En outre :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement,
- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

L'urbanisation de ces zones doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics. Toutefois, des extensions et annexes de constructions existantes sont admises en dehors de ces conditions.

De plus, dans les cas de la zone **1AUE4r** et du sous-secteur **1AUE1r** les constructions sont interdites tant que les travaux de mise hors d'eau de la zone ou du sous-secteur n'ont pas été effectivement réalisés.

En outre :

1) Pour l'ensemble des zones d'activité économique :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■) sont déterminées selon les zones, sous-secteurs identifiés dans les tableaux figurant au B) ci-après et délimités sur le document graphique du règlement.

Les constructions et autres utilisations des sols, qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans les tableaux figurant au B) ci-après, sont admises dans les zones, sous-secteurs et périmètres de vocations particulières qui les concernent, qu'elles figurent ou non dans les tableaux (■). Et ce, sauf pour la zone 1AUE_{enz} ou dans lequel toutes autres utilisations des sols qui ne figurent pas comme admis ou admis sous conditions dans le tableau qui le concerne se trouvent interdites.

Les conditions définies pour admettre certaines constructions et autres utilisations des sols sont précisées au B) ci-après selon les zones, sous-secteurs et périmètres de vocations particulières identifiés.

2) Au titre des dispositions relatives à l'aménagement et la protection du littoral :

Aux dispositions ci-dessus, s'ajoutent les dispositions particulières suivantes :

Dans les espaces proches du rivage au sens de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme, l'extension de l'urbanisation est limitée.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessous sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Les dispositions suivantes s'appliquent sans préjudice des règles visées au 2) du A) précédent relatives à l'aménagement et la protection du littoral, applicables au territoire des communes visées à l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme.

1) Dans la zone 1AUE1 :

Constructions		Zone 1AUE1	
		Sous-secteur 1AUE1A	Dans le reste de la zone
Destinations	Sous-destinations		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services avec accueil clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Equipements sportifs		
	Salles d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Autres utilisations des sols			
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes			
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs			
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules			

Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

2) Dans la zone 1AUE2 :

Constructions		Zone 1AUE2
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules		
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes.

- Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition:

Les extensions des constructions et installations existantes, seules sont admises.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

3) Dans la zone 1AUE3 :

Constructions		Zone 1AUE3
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravanning, l'installation de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules		
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Entrepôt :

Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

4) Dans la zone 1AUE4r :

Constructions		Zone 1AUE4r
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publique et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravaning, l'installation de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules		
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

- Entrepôt :

Les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements et les exhaussements des sols sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et que leurs réalisations soient liées :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- Ou à des opérations de réalisation de travaux d'infrastructure routière, d'ouvrages hydrauliques, ou aménagements paysagers.

6) Dans la zone 1AUEnz-2 :

Constructions		Zone 1AUEnz-2	
		Sous-secteur 1AUEnz-1	Dans le reste de la zone
Destinations	Sous-destinations		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services avec accueil clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Equipements sportifs		
	Salles d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Autres utilisations des sols			
Les terrains aménagés de camping, de caravaning, l'installation de caravanes			
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs			
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules			
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition			
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières			
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements			

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Dans le sous-secteur 1AUEz-1 :
 - Les affouillements, les carrières ou remblaiements nouveaux strictement nécessaires aux aménagements portuaires, aux travaux de protection hydrauliques, à la création de plates-formes et aux équipements publics, ainsi que ceux indispensables pour assurer les accès aux bâtiments.
Dans ces cas, les transparences hydrauliques devront être respectées.
 - Les installations classées sous réserve qu'elles correspondent à une activité directement liée à la vocation de la zone.
 - Pour les constructions autorisées, un local refuge devra être aménagé au-dessus de la côte + 1,00 mètre par rapport au terrain aménagé. Celui-ci sera accessible par l'intérieur du bâtiment, sa surface sera au moins égale à 0,50 m² par personne selon la capacité de l'établissement. Ce refuge pourra être une simple terrasse, même non couverte, mais accessible dans les mêmes conditions.
 - Pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :
 - Les équipements collectifs ne sont admis que s'ils sont strictement liés au fonctionnement de la zone.
 - Les premiers planchers des locaux administratifs des constructions autorisées devront être situés au-dessus de la côte + 0,70 mètre, mesurés par rapport au terrain naturel.
 - Pour les bâtiments publics existants, non liés aux activités maritimes et nautiques ou au fonctionnement de la zone, une extension limitée pourra être autorisée notamment lorsque les travaux concourent à améliorer la sécurité des biens et des personnes. La restructuration et la modernisation des bâtiments sans extension sont également autorisées.
 - Pour les locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :
 - Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
 - Les aménagements paysagers, les parcs de stationnement, les travaux et installations destinés à améliorer le stockage ou l'écoulement des eaux ou à réduire le risque sous la condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.
- Dans le reste de la zone :

- Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol suivantes si elles respectent les conditions suivantes et à condition que les travaux liés à la protection hydraulique et à l'évacuation de chaque secteur soient effectivement réalisés, ou susceptibles d'être réalisés selon un échancier garantissant leur exécution avant la mise en service ou l'utilisation des dites occupations ou utilisations, notamment :

- En première phase : l'endiguement provisoire du Pilou, le curage des passes du port à – 3,5 mètres NGF, l'élargissement de la passe amont du port, le creusement du chenal du Gouffre, du bassin d'Honneur et le nivellement Nord, la réalisation d'un plan de secours des campings et de la zone,
- En seconde phase : le renforcement de la digue de la Têt dans le secteur des campings.

- Les occupations et utilisations du sol exigeant la proximité immédiate de l'eau et strictement liées aux activités maritimes et nautiques et au fonctionnement du secteur du pôle nautique de Canet-en-Roussillon.

○ Artisanat et commerce de détail :

Voir dispositions communes.

En outre : l'artisanat et le commerce de détail ne sont admis que s'ils sont en lien avec la vocation maritime et nautique de la zone.

○ Activités de services avec accueil clientèle :

Les activités de services avec accueil clientèle ne sont admises que si elles sont en lien avec la vocation maritime et nautique de la zone.

○ Les affouillements, les carrières ou remblaiements nouveaux strictement nécessaires aux aménagements portuaires, aux travaux de protection hydrauliques, à la création de plates-formes et aux équipements publics, ainsi que ceux indispensables pour assurer les accès aux bâtiments. Dans ces cas, les transparences hydrauliques devront être respectées.

○ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, sont admis à condition :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site qui a motivé l'identification au titre L151-23 du Code de l'Urbanisme,

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager lorsqu'ils présentent un tel enjeu,

- qu'ils s'intègrent bien au paysage,

- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune.

○ Les installations classées, sous réserve qu'elles correspondent à une activité directement liée à la vocation de la zone.

○ Pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

- Les équipements collectifs ne sont admis que s'ils sont strictement liés au fonctionnement de la zone,

- Pour les bâtiments publics existants, non liés aux activités maritimes et nautiques ou au fonctionnement de la zone, une extension limitée pourra être autorisée notamment lorsque les travaux concourent à améliorer la sécurité des biens et des personnes. La restructuration et la modernisation des bâtiments sans extension sont également autorisées.

○ Pour les locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

○ Les aménagements paysagers, les parcs de stationnement, les travaux et installations destinés à améliorer le stockage ou l'écoulement des eaux ou à réduire le risque sous la condition de ne pas aggraver les risques et leurs effets.

○ Pour les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés et locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les occupations et utilisations du sol strictement liées aux activités maritimes et nautiques et au fonctionnement du secteur, y compris si ces activités n'exigent pas la proximité immédiate de l'eau.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre :

a) L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

b) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il existe sur des terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'inscrive en cohérence avec la forme urbaine environnante,
- dans le cas de voies et emprises publiques de faibles dimensions,
- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de projet d'ensemble,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes,
- pour un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain,
- pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ou pour un motif de sécurité publique.

c) Par ailleurs des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

d) Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ou dans les espaces proches du rivage, délimités sur le document graphique du règlement, à 4 mètres.

b) Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément patrimonial ou paysager à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- dans le cadre d'opération d'aménagement ou de projet d'ensemble.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

a) Dans le sous-secteur 1AUEz-1 :

- Si les bâtiments ne sont pas édifiés en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq H/2$).
- Toutefois, une implantation différente peut être admise :
 - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement ou de dégager la vue sur un élément architectural situé sur une parcelle contigüe,
 - lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlot,
 - pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics.
- Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin, les deux bâtiments doivent être de hauteurs sensiblement égales ; à défaut, ils ne doivent pas présenter une différence de hauteur supérieure à 3,5 mètres. Cette disposition ne permet pas de déroger à la règle de hauteur maximale applicable.
- Pour les façades ne joignant pas les limites latérales ou arrières, des saillies de 0,50 mètre maximum pourront être acceptées en dehors de la masse constructible.

b) Dans l'ensemble de la zone :

Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

Des implantations différentes des constructions sont imposées le long des voies et éléments naturels, selon les indications figurant dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

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

Non réglementé.

En outre

- Dans le sous-secteur 1AUEz-1 :

Entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

D) Emprise au sol

Non réglementé

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dispositions générales :

a) Hauteur absolue :

Hauteur maximale des constructions : 12 mètres.

Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

Non réglementé.

b) Hauteur relative :

Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

- Dans l'ensemble de la zone 1AUEnz-2 :

a) Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics, équipements de superstructures...) ne peut excéder hors tout 20 mètres.

- Toutefois, une adaptation mineure peut être admise pour les éléments techniques de production d'énergie renouvelable.

- Des règles moins contraignantes peuvent également être autorisées pour les équipements de superstructures tels que les châteaux d'eau, les ouvrages techniques publics, ou lorsque les caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

b) Hauteur relative :

Non réglementé.

3) Dans les espaces proches du rivage :

La hauteur des constructions nouvelles doit respecter le principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le document graphique du règlement.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone 1AUEnz-2 :

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

b) Les couleurs non interrompues de gris (couleurs primaires, couleurs franches) sont interdites, toutefois et ponctuellement, sur une surface inférieure à 15 % de la façade, elles pourront être utilisées.

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

d) Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans l'ensemble des zones 1AUE :

Les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqués, panneaux ondulés ...) ou en tuiles canal ou tuiles grandes ondes.

2) Dans le sous-secteur 1AUEnz-1 :

Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.

Les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, toiles textiles, etc...) ou en tuiles canal ou tuiles grandes ondes.

Les protections des revêtements multi couches d'étanchéité ne devront pas rester à l'état brut ; les protections en aluminium sont interdites

C) Clôtures

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone 1AUEnz-2 :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètres en bordure des voies publiques ou privées et sur limites séparatives.

Les matériaux de type grillage à maille non soudée, matériaux plastiques type coupe-vents, tôles ondulées, canisses sont interdits.

Les clôtures à claire-voie devront être doublées d'une haie vive.

Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone 1AUEnz-2 :

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

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone 1AUEnz-2 :

Les alignements d'arbres, bosquets, trame verte, milieux ouverts et essences spécifiques identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant sur le document graphique du règlement doivent être protégées.

Les alignements d'arbres, bosquets, trame verte, milieux ouverts et essences spécifiques à préserver, identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant sur le document graphique du règlement doivent être complétés notamment par des sujets de même essence (ou essences biologiquement compatibles) et par des haies vives double rang.

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

- Dans l'ensemble de la zone 1AUEnz-2 :

- Nonobstant les dispositions communes, le nombre de places de stationnement minimum imposé pour les véhicules motorisés est :

- Pour la sous-destination de construction « Entrepôt » :

- Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 100 m² de surface d'entrepôt ou d'atelier pour les constructions à usage d'entrepôt ou d'atelier,

- Pour la sous-destination de construction « Artisanat et commerce de détail » :

- Il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail et d'activités de services.

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal
- **D**éplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Plaine

Zone 1AUep



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUep

La zone **1AUep** recouvre différents secteurs à urbaniser devant intégrer spécifiquement un ensemble d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

L'urbanisation dans cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics. Celles-ci doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), au sein des périmètres sur lesquels elles s'appliquent.

Les conditions d'urbanisation dans cette zone sont régies pour l'essentiel par ces OAP.

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble de la zone,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- la délimitation des périmètres des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

En outre :

- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement,
- Des périmètres de hauteur maximale particulière des constructions sont définis sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

L'urbanisation de cette zone doit être réalisée sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles dans lequel elle se situe.

En outre :

Sont précisées dans le tableau suivant :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■).

Les constructions et autres utilisations des sols, qui ne sont pas interdites ou soumises à conditions particulières listées dans le tableau ci-dessous, sont admises dans la zone, qu'elles figurent dans le tableau (■), ou non pour l'ensemble de la zone 1AUep.

Les conditions ainsi définies pour admettre certaines utilisations des sols sont précisées à la suite du tableau ci-dessous.

Constructions		Zone 1AUep
Destinations	Sous-destinations	
Habitation	Logement	■
	Hébergement	■
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	■
	Restauration	■
	Commerce de gros	■
	Activités de services avec accueil clientèle	■
	Hôtels	■
	Autres hébergements touristiques	■
	Cinéma	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	■
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■
	Equipements sportifs	■
	Salles d'art et de spectacles	■
	Lieux de culte	■
	Autres équipements recevant du public	■
	Industrie	■

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains de camping, caravaning, le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

Les constructions d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'une extension ou d'un changement de destination à condition de respecter les autres règles et qu'elles ne compromettent pas le développement ultérieur de la zone, l'aspect et son caractère.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Habitation :

Les constructions à destination d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des installations et la surveillance ou le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existants ou autorisées dans la zone, et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux (sauf ponctuellement pour des bassins de rétention ou de stockage des eaux), et ne portent pas atteinte au caractère du site et des paysages.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

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

Non réglementé.

D) Emprise au sol

Non réglementé.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

Hauteur absolue:

Non réglementé.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent assurer une bonne insertion paysagère dans le tissu urbain ou le milieu environnant.

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

C) Clôtures

Voir dispositions communes

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal

- **D**éplacements

- **LIVRET 2** -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Secteur Plaine

Zone 2AUH



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

La zone **2AUH** correspond à une zone à urbaniser recouvrant différents sites de développement urbain à vocation principale d'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi-D.

Cette zone ainsi définie, est délimitée sur le document graphique du règlement.

D'une manière générale :

- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,

En outre :

- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Utilisations des sols interdites :

Toute occupation ou utilisation du sol est interdites à l'exception de celles mentionnées au B) suivant.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

- L'extension des constructions liées à l'exploitation agricole.
- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation à condition qu'il n'en résulte pas la création de logements nouveaux.
- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :
Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis à conditions :
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
 - de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation,
 - et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements, activités, existants ou admis dans la zone ou à des opérations :
 - d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Non réglementé.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

Hauteur absolue :

La hauteur de l'extension des constructions ne peut dépasser celle de la construction existante.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

C) Clôtures

Voir dispositions communes

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

- Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONES 2AUE



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUE

Les zones **2AUE** correspondent à une zone à urbaniser recouvrant différents sites de développement urbain à vocation principale d'activité économique dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi-D.

- **La zone 2AUE** à vocation principale d'activité économique,
- **La zone 2AUDEL** qui correspond à un secteur d'aménagement spécifique de loisir.

Les zones **2AUE** sont délimitées sur le document graphique du règlement.

D'une manière générale :

- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir :

- des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

En outre :

- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés dans le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Utilisations des sols interdites :

Toute occupation ou utilisation du sol est interdites à l'exception de celles mentionnées au B) suivant.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

- L'extension des constructions existantes relevant des destinations « commerces et activités de services » et « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- de ne pas porter atteinte à l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements, activités, existants ou admis dans la zone ou à des opérations :
 - d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Non réglementé.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

Hauteur absolue :

La hauteur de l'extension des constructions ne peut dépasser celle de la construction existante.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir dispositions communes

B) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

C) Clôtures

Voir dispositions communes

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Réseaux divers

Voir dispositions communes

E) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

F) Réseaux de chaleur

Voir dispositions communes



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Déplacements

- LIVRET 2 -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONES AGRICOLES

(A)



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère des zones A dites « Zones Agricoles »

Les zones agricoles correspondent aux secteurs à protéger en raison de la valeur agricole et de la richesse des sols ainsi que du potentiel biologique et économique des terres.

Certaines zones comprennent des sous-secteurs spécifiques correspondant à des Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont constituées des zones suivantes :

- **La zone A2** correspond principalement aux plaines arboricoles et maraichères comprenant des espaces agricoles à fort potentiel et comporte notamment les sous-secteurs suivants :
 - **Sous-secteur A2-1** correspondant au STECAL Domaine Sainte-Barbe à Perpignan.
 - **Sous-secteur A2-2** correspondant au STECAL lieu-dit « Mas de l'Eula » à Le Soler.
 - **Sous-secteur A2-3** correspondant au STECAL lieu-dit « Camps de l'Andrillou » à Montner.
- **La zone A3** correspond principalement aux espaces agricoles à fort potentiel, mais principalement en dehors des plaines arboricoles et maraichères, à dominante viticole,
- **La zone A4** correspond principalement à des espaces agri-paysagers sur le contrefort des massifs notamment des Corbières, marquée en partie par une activité agricole plus spécifique tournée vers la viticulture,
- **La zone Ap1** correspond aux espaces agricoles d'intérêt paysager ou patrimonial avérés qui justifient que la constructibilité soit strictement limitée et encadrée y compris pour les constructions à usage agricole et ou forestière.
- **La zone Atvb** correspond à la Trame Verte et Bleue (TVB) avec ses réservoirs de biodiversités et ses corridors écologiques, qui comporte les sous-secteurs suivants :
 - **Sous-secteur Atvb-1** correspondant au STECAL lieu-dit « La Falguera » à Pollestres correspondant à un établissement d'activité économique sur un site déjà bâti,
 - **Sous-secteur Atvb-2** correspondant au STECAL lieu-dit « Mas d'en Garrria » à Pollestres en vue de conforter les activités existantes et les capacités d'un centre d'hébergement à caractère social existant sur un site déjà bâti,
 - **Sous-secteur Atvb-3** correspondant au STECAL relatif au projet de « Centre de tir » à Pollestres,
 - **Sous-secteur Atvb-4** correspondant à une zone favorable à l'implantation d'installations photovoltaïques à Ponteilla-Nyls.
- **La zone Aéol** correspond aux espaces dédiés à l'énergie éolienne.

Ces zones et sous-secteurs sont délimités sur les documents graphiques du règlement.

Détermination des règles :

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones naturelles, y compris à leurs sous-secteurs, sauf mention de règles propres à certaines zones et/ou sous-secteurs ;
- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies par territoire communal, au sein de différentes zones, en annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit, afin de rendre compte des spécificités qui marquent la diversité du territoire,

- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des périmètres ou identifie des linéaires pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir notamment :

- les changements de destinations de bâtiments existants au sens de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

En outre :

- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés en annexe n°3.2.9.2 du document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme sont précisés en annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement.

Il est à noter également que les changements de destination de bâtiments ou groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, pour les logements, les hébergements touristiques autres que les hôtels, tels que notamment les gîtes ruraux, la restauration, l'artisanat commerce de détail ainsi que les activités de service avec accueil d'une clientèle et pour les autres utilisations des sols admises par ailleurs dans la zone. En cas de groupe de bâtiments le changement de destination est autorisé sur un ou plusieurs bâtiments.

Sur les communes soumises à la loi dite Littoral visées à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions particulières suivantes relatives à l'aménagement et la protection du littoral s'ajoutent aux dispositions applicables aux différentes zones. Celles-ci concernent ici en particulier les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, les coupures d'urbanisation, la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs qui font l'objet d'espaces boisés classés, ainsi que les espaces proches du rivage. Elles sont pour partie délimitées sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement. Dans ce cadre, des dispositions communes du livret 1 du règlement écrit sont applicables sauf dispositions particulières différentes figurant dans d'autres pièces du règlement portant sur le même objet, notamment les dispositions particulières du présent livret 2. Par ailleurs, les dispositions du règlement écrit s'appliquent sauf règles différentes portant sur le même objet figurant sur les documents graphiques du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

1) Pour l'ensemble des zones agricoles :

Sont précisées dans les tableaux suivants :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous condition (■), ou interdites (■).

Ne sont admis dans les zones agricoles que les usages et affectations des sols, les destinations ou sous-destinations des constructions et les types d'activités et autres utilisations des sols soumis à conditions particulières, listés dans les tableaux ci-dessous pour les zones et sous-secteurs correspondants.

Toutes autres utilisations des sols figurant ou non dans le tableau ci-dessous, se trouvent ainsi interdites, sauf cas de reconstruction à l'identique dans les conditions définies par les dispositions communes du règlement écrit.

Les conditions ainsi définies pour admettre certaines utilisations des sols sont précisées à la suite des tableaux établis ci-dessous pour chaque zone.

2) Au titre des dispositions relatives à l'aménagement et la protection du littoral :

Aux dispositions du 1) ci-dessus s'ajoutent, pour le territoire des communes visées à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, les dispositions particulières suivantes applicables :

Sont admises au sein des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral au sens de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le document graphique du règlement, les affectations du sol prévues aux articles L121-24 à L121-26 et R121-5 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des utilisations des sols faisant l'objet d'autorisations délivrées dans le cadre de concessions de plage pour des équipements relatifs à l'activité balnéaire et nautique et activités connexes (restauration, activité de service accueillant du public), sous réserve qu'ils soient démontables ou transportables et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces et milieux naturels et des paysages.

Dans les espaces de coupure de l'urbanisation au sens de l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le document graphique du règlement, seules sont admises les utilisations des sols ne portant pas atteinte au caractère naturel de ces espaces, dont l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension limitée de constructions existantes ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux équipements collectifs. Les aménagements doivent avoir des

formes adaptées, limitant fortement l'imperméabilisation des sols et favorisant la végétalisation avec des espèces adaptées.

Dans la bande des cent mètres en dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme, seules sont admises les utilisations des sols visées à l'article L121-17 du Code de l'Urbanisme.

De plus, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, y compris les installations agrivoltaïques, sont admises dans les conditions de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Par ailleurs, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants conformément à l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme, sauf exceptions prévues par les articles L121-8 à L121-12-1 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le document graphique du règlement identifie les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs des communes littorales qui sont classés en espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Les dispositions suivantes s'appliquent sans préjudice des règles visées au 2) du A) précédent, relatives à l'aménagement et la protection du littoral, applicables au territoire des communes visées à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

1) Dans la zone A2 :

Constructions		A2			
Destinations	Sous destinations	Dans le reste de la zone	Sous-secteur A2-1 (STECAL Domaine Sainte-Barbe)	Sous-secteur A2-2 (STECAL Mas de l'Eula)	Sous-secteur A2-3 (STECAL Camps de l'Andrillou)
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail				
	Restauration				

	Commerce de gros				
	Activités de services avec accueil clientèle				
	Hôtel				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés				
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Equipements sportifs				
	Salles d'art et de spectacles				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
Entrepôt					
Bureau					
Centre de congrès et					

	d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Autres utilisations des sols					
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes					
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs					
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules					
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition					
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières					
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements					

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement :

Les constructions nouvelles à destination de logement sont admises uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, quand celle-ci nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant. Ces constructions sont limitées à une emprise au sol de 150m².

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au

sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises dans les conditions suivantes :

- en dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30m².
- dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50m².
- dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

Par ailleurs Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre du « logement ».

- Artisanat et commerces de détail :

Par ailleurs Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « artisanat et commerce de détail ».

En outre :

Dans les sous-secteurs A2-1 et A2-3 :

Sont admises toutes les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

- Restauration :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « restauration ».

- Activités de services avec accueil clientèle :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « activités de services avec accueil clientèle ».

- Autres hébergements touristiques :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « autres hébergements touristiques ».

En outre :

Dans les sous-secteurs A2-2 et A2-3 :

Les constructions relevant de la sous-destination « autres hébergements touristiques », sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

- Entrepôt :

Dans le sous-secteur A2-1 : Les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt » sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

- Dans l'ensemble de la zone (hors sous-secteur A2-1, A2-2, et A2-3) :

Les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation.

En outre :

Concernant les constructions industrielles contribuant à la production d'énergie, relevant de la sous-destination relative aux locaux techniques et industriels des administrations et assimilés, sont admises dans les conditions suivantes et sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère :

- Les constructions et installations industrielles au sol, non agrivoltaïques, contribuant à la production d'énergie ne sont admises que si elles sont :

- Localisées au sein d'espaces artificialisés et/ou dégradés tels que notamment les délaissés routiers, les anciennes décharges et les parkings, ou pour les surfaces agricoles, d'espaces constitutifs de sol réputés incultes ou en friche agricole d'au moins dix ans, tels que définis par le document cadre approuvé par arrêté préfectoral conformément à l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme (document cadre consultable et téléchargeable sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées-Orientales : www.pyrenees-orientales.gouv.fr),
- et à condition de respecter les caractéristiques techniques du décret n°2023-14-08 du 29 décembre 2023 et de l'arrêté du 29 décembre 2023 modifiés.

- Les installations agrivoltaïques au sol sont admises dès lors qu'elles répondent aux conditions de l'article L. 314-36 du code de l'énergie.

- Les installations photovoltaïques en superstructure sont admises, mais à condition, en cas d'implantation sur des serres, des ombrières ou des hangars à usage agricole, que ceux-ci correspondent à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative.

- Equipements sportifs :

- Dans l'ensemble de la zone (hors sous-secteur A2-1, A2-2, et A2-3) :

Les constructions et installations d'équipements collectifs sportifs et de loisirs sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

- Exploitation agricole :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par ailleurs, les installations agrivoltaïques au sol sont admises dès lors qu'elles répondent aux conditions de l'article L. 314-36 du code de l'énergie.

En outre, les installations photovoltaïques en superstructure sont admises, mais à condition, en cas d'implantation sur des serres, des ombrières ou des hangars à usage agricole, que ceux-ci correspondent à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative.

- Terrains aménagés de camping :

Le camping à la ferme est admis sous réserve qu'il n'excède pas une capacité de 6 emplacements et 20 campeurs et dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et se situent dans ou à proximité immédiate des locaux d'exploitation ou d'habitation liée à l'exploitation agricole.

- Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements sont admis à conditions :

- de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des actions ou opérations :
 - d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux de services publics ou d'intérêt collectif,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public au sein de ces espaces naturels, d'aménagement de cimetière,
 - d'aménagement de « jardins familiaux » notamment pour l'installation d'abris jardins pour le stockage de matériel et de faible dimension,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique

- Cas des changements de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou de groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions énoncées précédemment ou pour toutes autres utilisations des sols admises dans la zone et/ou les sous-secteurs concernés, et sous réserve en outre, que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2) Dans la zone A3 :

Constructions		A3
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	

forestière	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravaning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules		
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement :

Les constructions nouvelles à destination de logement sont admises uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, quand celle-ci nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant. Ces constructions sont limitées à une emprise au sol de 150m².

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises dans les conditions suivantes :

- en dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30m².
- dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50m².
- dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

Par ailleurs Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre du « logement ».

- Artisanat et commerces de détail :

Par ailleurs Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « artisanat et commerce de détail ».

- Restauration :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « restauration ».

- Activités de services avec accueil clientèle :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « activités de services avec accueil clientèle ».

- Autres hébergements touristiques :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « autres hébergements touristiques ».

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation.

En outre :

Concernant les constructions industrielles contribuant à la production d'énergie, relevant de la sous-destination relative aux locaux techniques et industriels des administrations et assimilés, sont admises dans les conditions suivantes et sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère :

- Les constructions et installations industrielles au sol, non agrivoltaïques, contribuant à la production d'énergie ne sont admises que si elles sont :

- Localisées au sein d'espaces artificialisés et/ou dégradés tels que notamment les délaissés routiers, les anciennes décharges et les parkings, ou pour les surfaces agricoles, d'espaces constitutifs de sol réputés incultes ou en friche agricole d'au moins dix ans, tels que définis par le document cadre approuvé par arrêté préfectoral conformément à l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme (document cadre consultable et téléchargeable sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées-Orientales : www.pyrenees-orientales.gouv.fr),

- et à condition de respecter les caractéristiques techniques du décret n°2023-14-08 du 29 décembre 2023 et de l'arrêté du 29 décembre 2023 modifiés.

- Les installations agrivoltaïques au sol sont admises dès lors qu'elles répondent aux conditions de l'article L. 314-36 du code de l'énergie.

- Les installations photovoltaïques en superstructure sont admises dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur des ombrières ou des hangars à usage agricole, ceux-ci doivent correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative,
- les serres photovoltaïques ou agrivoltaïques sont strictement interdites.

- Equipements sportifs :

Les constructions et installations d'équipements collectifs sportifs et de loisirs sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

- Exploitation agricole :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les installations agrivoltaïques sont admises dans les conditions de l'article L. 314-36 du code de l'énergie, à l'exclusion des serres photovoltaïques ou agrivoltaïques.

Par ailleurs, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Terrains aménagés de camping :

Le camping à la ferme est admis sous réserve qu'il n'excède pas une capacité de 6 emplacements et 20 campeurs et dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et se situent dans ou à proximité immédiate des locaux d'exploitation ou d'habitation liée à l'exploitation agricole.

- Affouillements, exhaussements, travaux et aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements sont admis à conditions :

- de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des actions ou opérations:

-
- d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux de services publics ou d'intérêt collectif,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public au sein de ces espaces naturels, d'aménagement de cimetière,
 - d'aménagement de « jardins familiaux » notamment pour l'installation d'abris jardins pour le stockage de matériel et de faible dimension,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique
- Cas des changements de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou de groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions énoncées précédemment ou pour toutes autres utilisations des sols admises dans la zone, et sous réserve en outre, que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

3) Dans la zone A4 :

Constructions		A4
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations		

légères de loisirs	
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules	
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition	
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières	
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements	

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement :

Les constructions nouvelles à destination de logement sont admises uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, quand celle-ci nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant. Ces constructions sont limitées à une emprise au sol de 150m².

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises dans les conditions suivantes :

- en dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30m².
- dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50m².
- dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

Par ailleurs Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre du « logement ».

- Artisanat et commerces de détail :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « Artisanat et commerces de détail ».

- Restauration :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « restauration ».

- Activités de services avec accueil clientèle :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « activités de services avec accueil clientèle ».

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation.

En outre :

Concernant les constructions industrielles contribuant à la production d'énergie, relevant de la sous-destination relative aux locaux techniques et industriels des administrations et assimilés, sont admises dans les conditions suivantes et sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère :

- Les constructions et installations industrielles au sol, non agrivoltaïques, contribuant à la production d'énergie ne sont admises que si elles sont :
 - Localisées au sein d'espaces artificialisés et/ou dégradés tels que notamment les délaissés routiers, les anciennes décharges et les parkings, ou pour les surfaces agricoles, d'espaces constitutifs de sol réputés incultes ou en friche agricole d'au moins dix ans, tels que définis par le document cadre approuvé par arrêté préfectoral conformément à l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme (document cadre consultable et téléchargeable sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées-Orientales : www.pyrenees-orientales.gouv.fr),
 - et à condition de respecter les caractéristiques techniques du décret n°2023-14-08 du 29 décembre 2023 et de l'arrêté du 29 décembre 2023 modifiés.
- Les installations photovoltaïques en superstructure sont admises dans les conditions suivantes :
 - en cas d'implantation sur des hangars à usage agricole, ceux-ci doivent correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative,
 - les serres et ombrières photovoltaïques ou agrivoltaïques sont strictement interdites.

- Equipements sportifs :

Les constructions et installations d'équipements collectifs sportifs et de loisirs sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

- Exploitation agricole :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les installations agrivoltaïques ne sont admises que dans le respect des dispositions de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et à condition d'être implantées en superstructure sur des hangars agricoles.

Par ailleurs, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Terrains aménagés de camping :

Le camping à la ferme est admis sous réserve qu'il n'excède pas une capacité de 6 emplacements et 20 campeurs et dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et se situent dans ou à proximité immédiate des locaux d'exploitation ou d'habitation liée à l'exploitation agricole.

- Affouillements, exhaussements, travaux et aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements sont admis à conditions :

- de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des actions :
 - d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux de services publics ou d'intérêt collectif,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public au sein de ces espaces naturels, d'aménagement de cimetière,
 - d'aménagement de « jardins familiaux » notamment pour l'installation d'abris jardins pour le stockage de matériel et de faible dimension,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique

c) Dans l'ensemble de la zone :

- Cas des changements de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou de groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions énoncées précédemment ou pour toutes autres utilisations des sols admises dans la zone et/ou le sous-secteur concerné, et sous réserve en outre, que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4) Dans la zone Ap1 :

Constructions		Ap1
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		

Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes	
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs	
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules	
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition	
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières	
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements	

Les utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et du patrimoine, et de répondre à l'un des cas suivants :

- d'être lié à l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des opérations :
 - de réaménagement d'infrastructure routière existante,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

5) Dans la zone Atvb :

Constructions		Atvb			
Destinations	Sous destinations	Sous-secteur Atvb-1 (STECAL La Falguera)	Sous-secteur Atvb-2 (STECAL Mas d'en Garria)	Sous-secteur Atvb-3 (STECAL Centre de tir)	Dans le reste de la zone
Habitation	Logement				
	Hébergement				
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services avec accueil clientèle				
	Hôtel				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés				
	Etablissements d'enseignement, de santé				

	et d'action sociale				
	Equipements sportifs				
	Salles d'art et de spectacles				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Autres utilisations des sols					
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes					
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs					
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules					
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et					

de démolition				
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières				
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagement				

Les utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement :

- Dans l'ensemble de la zone (hors sous-secteurs Atvb-1, sous-secteur Atvb-2, sous-secteur Atvb-3) :

Les constructions nouvelles à destination de logement sont admises uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, quand celle-ci nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant. Ces constructions sont limitées à une emprise au sol de 150m².

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises dans les conditions suivantes :

- en dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30m².
- dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50m².
- dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

Ces extensions et annexes ne doivent pas porter atteinte en outre à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'aux fonctionnalités écologiques de la zone.

Par ailleurs Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre du « logement ».

- Hébergement :

- Dans le sous-secteur Atvb-2 :

Les constructions relevant de la sous-destination « hébergements » sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole et la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

- Artisanat et commerces de détail :

- Dans le sous-secteur Atvb-1 :

Les constructions et installations sont admises pour de l'activité de vente et de recyclage de pièces détachées et de matériaux issus notamment de dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition, et à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole et la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone.

- Dans le sous-secteur Atvb-2 :

Les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerces de détail » sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole et la préservation des

fonctionnalités écologiques de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteur Atvb-1, Atvb-2 et Atvb-3) :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « artisanat et commerce de détail » hormis pour la zone Atvb située sur la commune de Saint-Estève.

- Restauration :

- Dans l'ensemble de la zone (hors sous-secteurs Atvb-1, sous-secteur Atvb-2, sous-secteur Atvb-3) :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « restauration » hormis pour la zone Atvb située sur la commune de Saint-Estève.

- Activités de services avec accueil clientèle :

- Dans le sous-secteur Atvb-3 :

Les constructions et installations pour les activités de services avec accueil clientèle du centre de tir sont admises dans la limite de 90m² de surface de plancher, à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole et la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone.

- Dans le reste de la zone :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « activités de services avec accueil clientèle » hormis pour la zone Atvb située sur la commune de Saint-Estève.

- Autres hébergements touristiques :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « autres hébergements touristiques ».

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

- Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette destination sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et aux fonctionnalités écologiques de la zone, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lesquels ils sont implantés.

En outre :

- Les constructions et installations industrielles au sol, non agrivoltaïques, contribuant à la production d'énergie ne sont admises qu'à la condition d'être localisées au sein d'espaces artificialisés et/ou dégradés tels que notamment les délaissés routiers, les anciennes décharges et les parkings. Toutefois, ces conditions ne s'appliquent pas aux installations photovoltaïques au sol dans le sous-secteur Atvb-4, qui sont admises, dès lors qu'il n'est pas porter atteinte à des fonctionnalités écologiques avérées.

- Les installations photovoltaïques en superstructure sont admises dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur des hangars à usage agricole, ceux-ci doivent correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative,
- les serres et ombrières photovoltaïques ou agrivoltaïques sont strictement interdites.

- Industrie et entrepôt :

Dans le sous-secteur Atvb-1 :

Les constructions et installations correspondant à des activités de stockage de biens ou de réparation susceptibles de générer des nuisances à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole et la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

- Entrepôt :

- Dans le sous-secteur Atvb-2 :

Les constructions relevant de la sous-destination « entrepôt » sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère agricole et la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone, et qu'elles fassent l'objet d'une insertion cohérente dans l'environnement.

- Exploitation agricole et forestière :

- Dans l'ensemble de la zone (hors sous-secteurs Atvb-1, sous-secteur Atvb-2, sous-secteur Atvb-3) :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition de ne pas porter atteinte aux fonctionnalités écologiques de la zone.

Par ailleurs, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition :

Dans le sous-secteur Atvb-1 :

Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition sont admis à condition de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et aux fonctionnalités écologiques de la zone.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements sont admis à conditions :

- de ne pas compromettre l'activité agricole de la zone,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et aux fonctionnalités écologiques de la zone.
- et que leur réalisation soit liée aux constructions installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des opérations :
 - de réaménagement d'infrastructure routière existante,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

- Cas des changements de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou de groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions énoncées précédemment ou pour toutes autres utilisations des sols admises dans la zone, et sous réserve en outre, que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

6) Dans la zone Aéol :

Constructions		Aéol
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	

forestière	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravaning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules		
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

Les utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Logement :

Les constructions nouvelles à destination de logement sont admises uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole, quand celle-ci nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant. Ces constructions sont limitées à une emprise au sol de 150m².

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Toutefois, lorsque la hauteur des mâts d'éolienne dépasse 50 mètres, le respect d'une distance d'éloignement entre les installations et les constructions à usage d'habitation est fixée à 500 mètres.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises dans les conditions suivantes :

- en dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30m².
- dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50m².
- dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

Par ailleurs, les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre du « logement ».

- Artisanat et commerces de détail :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « artisanat et commerce de détail ».

- Restauration :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « restauration ».

- Activités de services avec accueil clientèle :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « activités de services avec accueil clientèle ».

- Autres hébergements touristiques :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « autres hébergements touristiques ».

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les constructions industrielles contribuant à la production d'énergie ne sont admises, pour les installations au sol, que sous forme d'installation éolienne et à conditions :

- de respecter un objectif d'intégration paysagère avec une attention particulière à porter sur la zone de transition entre la plaine et les massifs
- de ne pas porter atteinte aux espaces naturels,
- et, le cas échéant, d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation

- Exploitation agricole et forestière :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition de ne pas porter atteinte aux fonctionnalités écologiques de la zone.

Par ailleurs, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

□ Cas des changements de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou de groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions énoncées précédemment ou pour toutes autres utilisations des sols admises dans la zone, et sous réserve en outre, que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

II) MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sans objet

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes

En outre, dans toutes les zones agricoles :

1) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées existantes.

Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée, lorsqu'il existe sur les terrains voisins des constructions différemment édifiées, afin que la construction projetée s'insère de manière cohérente avec son environnement.

2) Les conditions énoncées au 1) ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes

En outre, dans toutes les zones agricoles :

1) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $L = H / 2 \geq 4m$.

Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée, lorsqu'il existe sur les terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'insère de manière cohérente avec son environnement.

2) Les conditions énoncées au 1) ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Voir dispositions communes

D) Emprise au sol

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur A2-1 du STECAL « domaine Sainte Barbe » à Perpignan :

L'emprise au sol maximale des constructions au sein du STECAL ne peut dépasser 1600m².

2) Dans le sous-secteur A2-2 du STECAL « Mas de l'Eula » à Le Soler :

L'emprise au sol des constructions au sein du STECAL ne peut dépasser 450m². Les constructions devront être regroupées.

3) Dans le sous-secteur A2-3 du STECAL « Camps de l'Andrillou » à Montner :

L'emprise au sol des constructions au sein du STECAL ne peut dépasser 150m².

4) Dans le sous-secteur Atvb-1 du STECAL lieu-dit « La Falguera » à Pollestres :

L'emprise au sol des constructions au sein du STECAL ne peut dépasser de 20 000m, dans la limite de l'emprise au sol des bâtiments actuels sur site.

5) Dans le sous-secteur Atvb-2 du STECAL lieu-dit « Mas d'en Garria » à Pollestres :

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut pas dépasser le total de 10% de l'emprise au sol de la construction existante dans le sous-secteur.

6) Dans le sous-secteur Atvb-3 du STECAL « Centre de tir » à Pollestres :

L'emprise au sol des constructions maximales au sein du STECAL ne peut dépasser 1700m² d'emprise au sol au sein du sous-secteur.

7) Dans le reste des zones agricoles :

Non réglementé.

E) Hauteur

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans le sous-secteur A2-1 du STECAL « domaine Sainte Barbe » à Perpignan :

La hauteur des constructions admises ne peut excéder 12 mètres.

2) Dans le sous-secteur A2-2 du STECAL « Mas de l'Eula » à Le Soler :

La hauteur des constructions admises ne peut excéder 9 mètres (maximum R + 1).

3) Dans le sous-secteur A2-3 du STECAL « Camps de l'Andrillou » à Montner :

La hauteur des constructions admises ne peut excéder 7 mètres.

4) Dans le sous-secteur Atvb-1 du STECAL lieu-dit « La Falguera » à Pollestres :

La hauteur des constructions admises ne peut excéder 9 mètres ;

5) Dans le sous-secteur Atvb-2 du STECAL lieu-dit « Mas d'en Garria » à Pollestres :

La hauteur des constructions admises ne peut excéder 9 mètres.

6) Dans le sous-secteur Atvb-3 du STECAL « Centre de tir » à Pollestres :

La hauteur des constructions admises ne peut excéder 9m.

7) Dans la zone Aéol :

La hauteur des mâts d'éoliennes ne peut excéder 80 mètres. La hauteur des constructions nécessaires pour la maintenance des éoliennes ne peut excéder 5m.

8) Dans le reste des zones agricoles :

La hauteur des constructions admises, relevant des autres destinations ne peut excéder 12 mètres.

Toutefois des dépassements limités de hauteurs peuvent être admis quand ils répondent à un besoin technique pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou pour l'exploitation agricole.

En outre :

10) Dans toutes les zones agricoles :

La hauteur des extensions des constructions d'habitation existantes, ne peut excéder la hauteur maximale de la construction existante attenante.

La hauteur des annexes des constructions d'habitation existantes ne peut excéder 3 mètres.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

F) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

Toutefois :

1) Dans le sous-secteur A2-1 du STECAL « domaine Sainte Barbe » à Perpignan :

Les constructions existantes garderont la même matérialité en conservant les murs en cayroux les encadrements des ouvertures en briques et les toitures en tuiles de terre cuite.

Les extensions de constructions existantes pourront être d'un aspect extérieur différent exprimant une qualité architecturale pour donner une image qualitative du domaine tel que par exemple des murs vitrés, en béton ou acier corten, bardages métalliques...

2) Dans le sous-secteur A2-2 du STECAL « Mas de l'Eula » à Le Soler :

Les façades seront traitées via des méthodes et matériaux traditionnels/locaux : chaux, briques anciennes type cayroux et galets roulés... Leurs teintes devront se rapprocher des éléments naturels environnants (nuances de beige marron ou gris)

3) Dans le sous-secteur A2-3 du STECAL « Camps de l'Andrillou » à Montner :

Les constructions relevant de la destination autres hébergements touristiques seront conçus dans le même style architectural que la cave existante sur site en reprenant les éléments identitaires tels que les codes couleurs naturels, l'utilisation de pierres sèches du site et d'éléments de métal couleur rouille.

4) Dans le sous-secteur A2-3 du STECAL « Camps de l'Andrillou » à Montner :

Les nouvelles constructions s'inspireront des constructions existantes en conservant la même matérialité.

5) Dans le sous-secteur Atvb-1 du STECAL lieu-dit « La Falguera » à Pollestres :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les matériaux de type notamment bardage métallique et toiture en bac acier sont admis. Les constructions devront s'inspirer de l'aspect architectural du bâti existant.

6) Dans le sous-secteur Atvb-2 du STECAL lieu-dit « Mas d'en Garria » à Pollestres :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions devront s'inspirer de l'aspect architectural du bâti existant.

Les couvertures d'habitations doivent être exécutées en tuile canal terre cuite.

Les ouvertures doivent avoir une nette tendance verticale.

7) Dans le sous-secteur Atvb-3 du STECAL « Centre de tir » à Pollestres :

L'ensemble du projet sera réalisé intégralement en structure démontable :

Le centre de formation sera réalisé en utilisant des containers transformés, adaptés puis assemblés.

Les pas de tir seront constitués de blocs béton type « LEGO » empilés.

La couverture des pas de tir sera réalisée par des dalles béton préfabriquées.

L'ensemble de ces installations pourra donc être démontée à l'issue de la période d'autorisation.

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

8) Dans le reste des zones agricoles :

a) Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Lors de réhabilitation ou rénovation, les constructions devront s'inspirer de l'aspect architectural du bâti déjà existant.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale (HQE), les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent.

Pour les ouvertures et menuiseries, les couleurs criardes et primaires sont à proscrire.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, la production d'énergie renouvelable, la performance énergétique des bâtiments ou la limitation des émissions de gaz à effet de serre, à condition d'une bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant.

b) Les dispositions énoncées au a) ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

G) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes

H) Clôtures

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans la zone Atvb :

Les clôtures doivent être perméables à la faune et si possible végétales, avec une hauteur maximale de 1,20 mètres, et respecter les caractéristiques définies par les dispositions de l'article L372-1 du Code de l'Environnement, sauf exceptions visées par ces dispositions.

Nonobstant les dispositions communes, l'édification de nouvelles clôtures en murs pleins est exclue sauf reconstruction à l'identique.

2) Dans le reste des zones agricoles :

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

Dans tous les cas, les murs pleins et les murs bahuts sont interdits, hormis les murs en pierres sèches.

Nonobstant les dispositions communes, l'édification de nouvelles clôtures en murs pleins est exclue sauf reconstruction à l'identique.

De plus :

3) Dans toutes zones agricoles :

Les clôtures doivent être réalisées avec un traitement de qualité, et une bonne intégration dans le site environnant et de ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation sur les voies et à l'écoulement des eaux.

4) Cas particuliers :

Des modalités d'édification des clôtures différentes du 1) au 3) ci-dessus peuvent être admises quand elles répondent à une nécessité technique, pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

I) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

En outre :

Dans l'ensemble des zones agricoles :

La création d'aire de stationnement est admise à condition d'être nécessaire au fonctionnement des constructions et autres utilisations des sols existantes ou admises dans la zone, et ce, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'assurer une perméabilité du revêtement afin d'éviter l'artificialisation des sols , sauf impératif technique.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

B) Voirie

Voir dispositions communes

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Dans l'ensemble des zones agricoles :

Toute construction ou installation nécessitant une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de pression suffisante. A titre exceptionnel, en l'absence de réseau, elle pourra être desservie par captage, forage ou puits particuliers sous réserve du respect des prescriptions techniques sanitaires en vigueur et de ne pas porter ainsi atteinte à la salubrité publique.

B) Assainissement

Voir dispositions communes

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal

- **D**éplacements

- **LIVRET 2** -

DISPOSITIONS PARTICULIERES

ZONES NATURELLES

(N)



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Caractère des zones N dites « Zones Naturelles »

Les zones naturelles correspondent aux espaces naturels sur le territoire intercommunal destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel ou soumis à des contraintes particulières.

Certaines zones comprennent des sous-secteurs spécifiques correspondant à des Secteurs de Taille et Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Elles sont constituées des zones suivantes :

- **La zone N1** regroupe les espaces naturels ordinaires, qui comporte notamment les sous-secteurs suivants :
 - **Sous-secteur N1d** correspondant au site de l'Estaque qui est aujourd'hui très anthropisé par l'occupation notamment de la station d'épuration et d'une ancienne centrale à béton et qui doit permettre l'accueil d'un projet innovant de traitement des sédiments du port avec des filières en vue de leur emploi dans différents secteurs d'activité ainsi que l'extension de la station d'épuration et la relocalisation et reconstruction de la déchetterie intercommunale,
 - **Sous-secteur N1g** correspondant au projet d'aménagement du parcours de golf au sein de la ZAC Golfique créée à Villeneuve-de-la-Raho,
 - **Sous-secteurs N11 et N11a** correspondant ensemble au STECAL Ecozonias à Cases-de-Pène, lié au parc animalier,
 - **Sous-secteur N13** correspondant aux STECAL lieu-dit « La Figuera Molla », à Saint-Laurent-de-la-Salanque,
- **La zone Nl** correspond à un secteur d'activités ludiques de pleine nature et de mise en valeur de la biodiversité sur le site du Mas Delfau, à Perpignan, lequel comporte le sous-secteur suivant :
 - **Sous-secteur Nls** correspondant au STECAL sur le site du Mas Delfau,
- **La zone Nc** correspond aux zones d'exploitation des ressources du sol et du sous-sol (carrières, gravières ...),
- **La zone Nv** correspond aux zones d'espace de nature et ou intégrant notamment des équipements collectifs sportifs et de loisirs et l'aménagement de « jardins familiaux » à proximité des zones urbaines à préserver,
- **La zone Ntvb** correspond à la Trame Verte et Bleue (TVB) avec ses réservoirs de biodiversités et ses corridors écologiques, qui limite également la constructibilité et qui comporte notamment le sous-secteur suivant :
 - **Sous-secteur Ntvb-1** correspondant au STECAL pour permettre l'implantation d'un nouveau centre de tri et de valorisation multi-filières des déchets ménagers recyclables (EMR) directement lié à l'activité de l'UTVE attenante (Unité de Transformation et de Valorisation Énergétique),
- **La zone Nli** correspondant principalement à des espaces de bord de littoral et d'étang, intégrant des équipements et usages relatifs aux activités balnéaires, nautiques et connexes sur le littoral, en lien avec la proximité immédiate de l'eau,
- **La zone Néol** correspond aux espaces dédiés à l'énergie éolienne.

- **La zone Nm** correspond aux zones militaires utilisées par le ministère des Armées et réservées aux constructions et installations nécessaires aux activités militaires et à la mise en œuvre de la politique de défense tout en conservant le caractère naturel de la zone.

Ces zones et sous-secteurs sont délimités sur les documents graphiques du règlement.

Détermination des règles :

D'une manière générale :

- les règles définies ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones naturelles, y compris à leurs sous-secteurs, sauf mention de règles propres à certaines zones et/ou sous-secteurs ;
- certaines règles d'aspect extérieur des constructions sont en outre définies par territoire communal, au sein de différentes zones, afin de rendre compte des spécificités qui marquent la diversité du territoire,
- des règles d'implantation particulières le long de certaines voies et éléments naturels sont en outre définies sur le document en annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit.

De plus, le document graphique du règlement délimite des secteurs ou identifie des espaces ou constructions pour lesquels s'appliquent en outre des prescriptions particulières, à savoir notamment :

- les changements de destinations de bâtiments existants au sens de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

En outre :

- les éléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés en annexe n°3.3.2 du document graphique du règlement,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme sont précisés en annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement.

Il est à noter également que les changements de destination de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, pour les logements, les hébergements touristiques autres que les hôtels, tels que notamment les gîtes ruraux, la restauration, l'artisanat et commerce de détail ainsi que les activités de service avec accueil d'une clientèle et pour les autres utilisations des sols admises par ailleurs dans la zone. En cas de groupe de bâtiments le changement de destination est autorisé sur un ou plusieurs bâtiments.

Sur les communes soumises à la loi dite Littoral visées à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions particulières suivantes relatives à l'aménagement et la protection du littoral s'ajoutent aux dispositions applicables aux différentes zones. Celles-ci concernent ici en particulier les espaces remarquables et caractéristiques du littoral, les coupures d'urbanisation, la bande littorale des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs qui font l'objet d'espaces boisés classés, et les espaces proches du rivage. Elles sont pour partie délimitées sur le document graphique du règlement.

Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions communes et particulières du règlement écrit, ainsi que celles du document graphique du règlement. Dans ce cadre, des dispositions communes du livret 1 du règlement écrit sont applicables sauf dispositions particulières différentes figurant dans d'autres pièces du règlement portant sur le même objet,

notamment les dispositions particulières du présent livret 2. Par ailleurs, les dispositions du règlement écrit s'appliquent sauf règles différentes portant sur le même objet figurant sur les documents graphiques du règlement.

CHAPITRE I.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I) INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

A) Cadre général :

1) Pour l'ensemble des zones naturelles :

Sont précisées dans les tableaux suivants :

Les constructions et autres utilisations des sols qui sont admises sous conditions (■), ou interdites (■).

Ne sont admis dans les zones naturelles que les usages et affectations des sols, les destinations ou sous-destinations des constructions, les types d'activités et autres utilisations des sols soumis à conditions particulières, listés dans les tableaux ci-dessous pour les zones et sous-secteurs correspondants.

Toutes autres utilisations des sols figurant ou non dans le tableau ci-dessous, se trouvent ainsi interdites, sauf cas de reconstruction à l'identique dans les conditions définies par les dispositions communes du règlement écrit.

Les conditions ainsi définies pour admettre certaines utilisations des sols sont précisées à la suite des tableaux ci-dessous établis ci-dessous pour chacune des zones, sauf pour la zone Néol pour lesquelles les conditions sont définies hors tableau.

2) Au titre des dispositions relatives à l'aménagement et la protection du littoral :

Aux dispositions du 1) ci-dessus s'ajoutent, pour le territoire des communes visées à l'article L121-1 du code de l'urbanisme, les dispositions particulières suivantes applicables :

Sont admises au sein des espaces remarquables ou caractéristiques du littoral au sens de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le document graphique du règlement, les affectations du sol prévues aux articles L121-24 à L121-26 et R121-5 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions s'appliquent sans préjudice des utilisations des sols faisant l'objet d'autorisations délivrées dans le cadre de concessions de plage pour des équipements relatifs à l'activité balnéaire et nautique et activités connexes (restauration, activité de service accueillant du public), sous réserve qu'ils soient démontables ou transportables et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces et milieux naturels et des paysages.

Dans les espaces de coupure de l'urbanisation au sens de l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le document graphique du règlement, seules sont admises les utilisations des sols ne portant pas atteinte au caractère naturel de ces espaces, dont l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension limitée de constructions existantes ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou aux équipements collectifs. Les aménagements doivent avoir des formes adaptées, limitant fortement l'imperméabilisation des sols et favorisant la végétalisation avec des espèces adaptées.

Dans la bande des cent mètres en dehors des espaces urbanisés au sens de l'article L121-16 du Code de l'Urbanisme, seules sont admises les utilisations des sols visées à l'article L121-17 du Code de l'Urbanisme.

De plus, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, y compris les installations agrivoltaïques, sont admises dans les conditions de l'article L121-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Par ailleurs, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants conformément à l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme, sauf exceptions prévues par les articles L121-8 à L121-12-1 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, le document graphique du règlement identifie les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs des communes littorales qui sont classés en espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions applicables à ce titre, conformément à l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme.

B) Utilisations des sols admises sous conditions :

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Les dispositions suivantes s'appliquent sans préjudice des règles visées au 2) du A) précédent relatives à l'aménagement et la protection du littoral, applicables au territoire des communes visées à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme.

1) Dans la zone N1 :

Constructions		N1					
Destinations	Sous destinations	Sous-secteur N1d	Sous-secteur N1g	Sous-secteur NI1	Sous-secteur NI1a	Sous-secteur NI3	Dans le reste de la zone
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activité de service avec accueil clientèle						
	Hôtels						
	Autres hébergement touristique						
	Cinéma						
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Equipements sportifs						

	Salles d'art et de spectacles						
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Autres utilisations des sols							
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes							
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs							
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules							
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition							
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières							
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements							

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

□ Logement :

- Dans le sous-secteur NI1 :

Les constructions à destination de logement sont admises à condition d'être destinées aux personnes dont le logement permanent permettra d'assurer le bon fonctionnement des installations et la surveillance du parc animalier dans la limite d'un seul logement d'une surface de plancher maximale de 170 m².

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteurs N1g, NI1, NI1a et NI3) :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70 m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. En dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30 m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50 m².

Dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

Par ailleurs les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre du « logement ».

□ Artisanat et commerces de détail :

- Dans le sous-secteur NI1 :

Les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont admises à condition d'être liées à l'exploitation du parc animalier.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteurs N1g, NI1, NI1a et NI3) :

Les constructions et installations nécessaires à la commercialisation des produits agricoles sont admises lorsque cette activité constitue le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elle est implantée et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par ailleurs les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « artisanat et commerce de détail ».

□ Restauration :

- Dans le sous-secteur NI1 :

Les constructions à destination de restauration liées à l'exploitation du parc animalier sont admises dans une limite de 250 m² de surface de plancher de construction totale au sein du sous-secteur.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteurs N1g, NI1, NI1a et NI3) :

Par ailleurs les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre de « restauration ».

□ Activités de services avec accueil clientèle :

- Dans le sous-secteur NI1 :

Les constructions sont admises à condition d'être liés au fonctionnement du parc animalier (poste d'observation, enclos, locaux techniques et du personnel, sanitaires ...).

- Dans le secteur N1g :

Les constructions nécessaires au bon fonctionnement du parcours de golf, ou à son aménagement paysager.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteurs N1g, NI1, NI1a et NI3) :

Les bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés sur le document graphique du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination peuvent à ce titre admettre une nouvelle sous-destination au titre des « activités de services avec accueil clientèle ».

- Autres hébergements touristiques :

- Dans le sous-secteur NI1a :

Les hébergements touristiques autres que les hôtels, sont admis s'ils sont liés à l'exploitation du parc animalier, dans la limite d'un total de 1500 m² de surface de plancher de construction au sein du sous-secteur.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteur N1g, NI1, NI1a et NI3) :

Les hébergements touristiques autres que les hôtels, tels que notamment les gîtes ruraux sont admis que dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment ou groupe de bâtiments existant désigné sur le document graphique du règlement.

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

- Dans le sous-secteur NI3 :

Les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

- Dans le sous-secteur N1d :

Les constructions et installations d'équipements collectifs ayant pour objet le traitement des sédiments avec des filières en vue de leur emploi ainsi que le tri ainsi que le traitement des déchets et des eaux usées

sont admises au titre de cette sous-destination sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteur N1g, NI1 et NI1a) :

Les constructions et installations d'équipements collectifs relevant de cette sous-destination sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation.

En outre :

- Dans l'ensemble de la zone (hors sous-secteur N1g, NI1 et NI1a) :

Concernant les constructions industrielles contribuant à la production d'énergie, relevant de la sous-destination relative aux locaux techniques et industriels des administrations et assimilés, sont admises dans les conditions suivantes et sous réserve d'assurer une bonne intégration paysagère :

- Les constructions et installations industrielles au sol, non agrivoltaïques, contribuant à la production d'énergie ne sont admises que si elles sont :

- Localisées au sein d'espaces artificialisés et/ou dégradés tels que notamment les délaissés routiers, les anciennes décharges et les parkings, ou pour les surfaces agricoles, d'espaces constitutifs de sol réputés incultes ou en friche agricole d'au moins dix ans, tels que définis par le document cadre approuvé conformément à de l'article L111-29 du Code de l'Urbanisme :
- et à condition de respecter les caractéristiques techniques du décret n°2023-14-08 du 29 décembre 2023 et de l'arrêté du 29 décembre 2023 modifiés.

- Les installations photovoltaïques en superstructure sont admises dans les conditions suivantes :

- en cas d'implantation sur des hangars à usage agricole, ceux-ci doivent correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative,
- les serres et ombrières photovoltaïques ou agrivoltaïques sont strictement interdites.

- Equipements sportifs :

- Dans le sous-secteur NI3 :

Les constructions et installations d'équipements collectifs sportifs et de loisirs sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et d'être compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone.

- Dans le reste de la zone (hors sous-secteur N1g, NI3, NI1 et NI1a) :

Les constructions et installations d'équipements collectifs sportifs et de loisirs sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

- Exploitation agricole et forestière :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les installations agrivoltaïques ne sont admises que dans le respect des dispositions de l'article L. 314-36 du code de l'énergie et à condition d'être implantées en superstructure sur des hangars agricoles.

□ Cas des changements de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont admis dans les conditions énoncées précédemment ou pour toutes autres utilisations des sols admises dans la zone, et sous réserve en outre, que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

○ Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis à condition :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- de ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des opérations :
 - d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux de services publics ou d'intérêt collectif,
 - d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public, d'aménagement de cimetière,
 - d'aménagement de « jardins familiaux » notamment pour l'installation d'abris jardins pour le stockage de matériel et de faible dimension,
 - ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

En outre :

- Dans le sous-secteur N11 :

Sont admises les affouillements, exhaussements, travaux, aménagements liés au fonctionnement du parc animalier (poste d'observation, enclos, ...).

Dans le sous-secteur N1g :

Sont admis les affouillements, exhaussements, travaux, aménagements liés au fonctionnement du parcours de golf, ou à son aménagement paysager.

○ Dans l'ensemble de la zone N1 :

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée en superstructure des constructions existantes ou admises dans la zone.

Toutefois, l'installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques doit correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative.

2) Dans la zone NI :

Constructions		NI	
		Dans le reste de la zone	Sous-secteur NIs
Destinations	Sous-destinations		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service avec accueil clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergement touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Equipement sportifs		
	Salles d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Autres utilisations des sols			

Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules		
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Changement de destination de bâtiments existants :

Les changements de destination de bâtiments ou groupe de bâtiments existants désignés sur le document graphique du règlement, sont autorisés pour les sous-destinations admises dans le présent tableau, et que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis :

- s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone, ou pour la réalisation de plans d'eau naturels,
- ou s'ils ont pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone, ou la sécurité ou la salubrité publique.

Dans le sous-secteur NIs :

Activité de service avec accueil clientèle et de restauration :

Les constructions nouvelles relevant des sous-destinations d'activité de service avec accueil clientèle, de restauration y compris les éventuels locaux techniques qui y sont liés sont admis si elles sont liées aux activités ludiques de pleine nature et de mise en valeur de la biodiversité.

3) Dans la zone Nc :

Constructions		Nc
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergement touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipement sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes		

Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs	
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules	
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition	
Les carrières, ballastières et sablières	
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements	

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les constructions et installations industrielles contribuant à la production d'énergie sont admises sous forme d'installation photovoltaïque, à condition de ne pas être incompatible avec la mise en valeur des ressources naturelles.

- Industrie :

Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles, dans le cadre de l'exploitation de carrières, ballastières et sablières, à condition d'assurer des mesures permettant de prendre en compte l'environnement et assurant une intégration paysagère de qualité.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis :

- s'ils sont liés à l'exploitation de carrières, ballastières et sablières et aux constructions admises dans la zone, ou à leur aménagement paysager,
- ou s'ils ont pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone, ou la sécurité ou la salubrité publique.

- Dans l'ensemble de la zone Nc :

L'installation de panneaux photovoltaïques est autorisée en superstructure des constructions existantes ou admises dans la zone.

Toutefois, l'installation des serres, des hangars et des ombrières à usage agricole supportant des panneaux photovoltaïques doit correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative.

4) Dans la zone Nv :

Constructions		Nv
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergement touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipement sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et	Exploitation agricole	

forestière	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes		
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs		
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules		
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition		
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières		
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements		

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Restauration :

Les installations légères de restauration sont admises sous réserve qu'elles soient démontables et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Equipements sportifs :

Les constructions et installations d'équipements collectifs sportifs et de loisirs sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière du terrain sur lesquels ils sont implantés.

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis à condition :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des actions :
 - o d'aménagement d'infrastructure routière ou pour le fonctionnement de réseaux de services publics ou d'intérêt collectif,
 - o d'aménagement de modes doux, de réseau en sous-sol, de stationnement, d'ouvrages hydrauliques, d'aménagements paysagers ou d'accueil du public au sein de ces espaces naturels,
 - o d'aménagement de « jardins familiaux » notamment pour l'installation d'abris jardins pour le stockage de matériel et de faible dimension,
 - o ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - o ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

5) Dans la zone Ntvb :

Constructions		Ntvb	
Destinations	Sous destinations	Dans le reste de la zone	Sous-secteur Ntvb-1
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service avec accueil clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergement touristique		
	Cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Equipement sportifs		
	Salles d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		

	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Autres utilisations des sols			
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes			
Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs			
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules			
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition			
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières			
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements			

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Dans le sous-secteur Ntvb-1 :

- Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les locaux techniques et industrielles des administrations et assimilés sont admis y compris en tant qu'installation classée pour la protection de l'environnement, dès lors que le projet démontre la recherche d'une limitation de l'imperméabilisation des sols, l'intégration paysagère soignée au site, l'évitement ou le cas échéant la réduction des impacts sur les enjeux environnementaux identifiés.

- Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone, dès lors que le projet démontre la recherche d'une limitation de l'imperméabilisation des sols, l'intégration paysagère soignée au site, l'évitement ou le cas échéant la réduction des impacts sur les enjeux environnementaux identifiés.

Dans le reste de la zone Ntvb : Logement :

Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises sans changement de destination, à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. Dans tous les cas, l'emprise au sol des constructions ainsi créée en extension, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 70m². Les extensions se doivent de respecter la volumétrie existante.

Les annexes des bâtiments d'habitation existants sont admises à condition que l'emprise au sol créée n'excède pas 20% de celle existante. En dehors du cas des piscines, l'emprise au sol des annexes ainsi créées, en une ou plusieurs fois, ne pourra être supérieure à 30 m².

Dans le cas des piscines, l'emprise au sol du bassin ne pourra pas excéder 50 m².

Dans tous les cas, les annexes doivent respecter une distance maximale d'implantation, de 20 mètres vis-à-vis de la construction principale, distance mesurée au point le plus éloigné de l'annexe.

En outre, ces extensions et annexes bâtiments d'habitation existants ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi qu'aux fonctionnalités écologiques de la zone.

 Exploitation agricole :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, en veillant tout particulièrement à la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone.

 Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements sont admis à condition :

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, en veillant tout particulièrement à la préservation des fonctionnalités écologiques de la zone,
- le cas échéant d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation,
- et que leur réalisation soit liée aux constructions, installations, aménagements existants ou admis dans la zone ou à des opérations :
 - o de réaménagement d'infrastructures routières existantes,
 - o ou ayant pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone,
 - o ou à l'accueil du public, exclusivement par des structures légères et démontables et de cheminements piétonniers, cyclables et équestres perméables (ni cimentés ni bitumés), le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
 - o ou visant à assurer la sécurité ou la salubrité publique.

6) Dans la zone Nli :

Constructions		Nli
Destinations	Sous destinations	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergement touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipement sportifs	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Autres utilisations des sols		
Les terrains aménagés de camping, de caravanning et l'installation de caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes		

Les parcs résidentiels et résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs	
Le dépôt collectif ou le gardiennage de caravanes ou de véhicules	
Les dépôts extérieurs de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition	
L'ouverture de carrières, ballastières et sablières	
Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements	

Les constructions et autres utilisations des sols admises sous conditions visées dans le tableau ci-dessus sont soumises aux dispositions particulières suivantes :

Activités de services avec accueil de clientèle, restauration :

Les constructions, installations, et équipements relatifs aux activités balnéaires, de nautisme et de loisirs et activités connexes, dont la restauration, liée à la proximité immédiate de l'eau ou autorisées dans le cadre de concession de plage, et ce, sous réserve, qu'ils soient démontables ou transportables, et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Affouillements, exhaussements, travaux, aménagements :

Les affouillements, exhaussements, travaux et aménagements des sols sont admis :

- s'ils ont pour objet la conservation, la protection, la gestion ou la mise en valeur des espaces et milieux naturels de la zone, la sécurité ou la salubrité publique, ou l'accueil du public.

7) Dans la zone Néol :

Locaux techniques et industriels des administrations et assimilés :

Les constructions et installations industrielles contribuant à la production d'énergie ne sont admises que sous forme d'installation éolienne et à conditions :

- de porter une attention particulière sur la transition paysagère entre la plaine et les massifs,
- de ne pas porter atteinte aux espaces naturels,
- et, le cas échéant, d'être compatible avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou forestière sur leur terrain d'implantation.

8) Dans la zone Nm :

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Les constructions et installations sont admises :

- si elles sont nécessaires aux activités militaires et à la mise en œuvre de la politique de défense.

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet

CHAPITRE II.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

I) VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Voir dispositions communes.

En outre :

1) Dans le sous-secteur Ntvb-1 :

Les constructions doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer et emprises publiques. Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public.

2) Dans le reste des zones naturelles :

a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées existantes. Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée, lorsqu'il existe sur les terrains voisins des constructions différemment édifiées, afin que la construction projetée s'insère de manière cohérente avec son environnement.

b) Equipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

B) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir dispositions communes.

En outre :

1) Dans la zone NI :

Les réhabilitations de constructions existantes doivent respecter les implantations préexistantes. Une augmentation de l'emprise au sol de 10% est néanmoins possible.

2) Dans le sous-secteur NIs :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

3) Dans les sous-secteurs NI1 et NI1a :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives en limite du sous-secteur.

4) Dans le sous-secteur Ntvb-1 :

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

5) Dans le reste des zones naturelles :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, soit $L = H / 2 \geq 4m$.

Toutefois, la distance minimale définie ci-dessus peut être diminuée ou supprimée, lorsqu'il existe sur les terrains voisins des constructions différemment édifiées afin que la construction projetée s'insère de manière cohérente avec son environnement.

6) Equipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
Non réglementé.

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

Voir dispositions communes

Dans le sous-secteur NI1 :

Non réglementé.

D) Emprise au sol

Voir dispositions communes.

En outre :

1) Dans le sous-secteur NI1 :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 3,5 % de la superficie totale du secteur NI1.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques liées au fonctionnement du parc animalier (poste d'observation, enclos, locaux techniques et du personnel, sanitaires ...).

2) Dans le sous-secteur NI1a :

L'emprise au sol totale des constructions au sein du sous-secteur NI1a ne devra pas excéder 1500 m².

3) Dans le sous-secteur NI3 :

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 800 m².

4) Dans le reste des zones naturelles :

Non réglementé.

E) Hauteur

Voir dispositions communes.

En outre :

1) Dans la zone Néol :

La hauteur des mâts d'éoliennes ne peut excéder 80 mètres. La hauteur des constructions nécessaires pour la maintenance des éoliennes ne peut excéder 5 mètres.

2) Dans le sous-secteur NI1 :

La hauteur ne peut excéder 9,5 mètres pour les constructions et installations liées au fonctionnement du parc animalier (poste d'observation, enclos, locaux techniques et du personnel, sanitaires ...) sauf pour la construction du logement de fonction dont la hauteur ne peut excéder 6 mètres.

3) Dans le sous-secteur NI1a :

La hauteur des bâtiments à destination d'hébergement touristique liés à l'exploitation du parc animalier ne devra pas excéder 6 mètres.

4) Dans le sous-secteur NI3 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

5) Dans le sous-secteur NI :

La réhabilitation des constructions existantes ne pourra dépasser 12,50 mètres.

6) Dans le sous-secteur NIs :

La hauteur ne pourra dépasser 12,50 mètres.

7) Dans le sous-secteur Ntvb-1 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.

8) Dans le reste des zones naturelles :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

Toutefois des dépassements limités de hauteurs peuvent être admis quand ils répondent à un besoin technique pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9) Dans toutes les zones naturelles :

La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation existants, ne peut excéder la hauteur maximale de la construction existante attenante.

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants ne peut excéder 3 mètres.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes.

En outre :

F) Façades, matériaux, coloris, ouvertures et menuiseries

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit.

En outre :

1) Dans les sous-secteurs NI1et NI1a :

De manière générale, l'aspect des constructions, les matériaux et les couleurs utilisés devront assurer une insertion des constructions dans le paysage naturel en respectant la morphologie du terrain naturel. Le vocabulaire architectural appliqué à l'ensemble de la zone devra aboutir à une homogénéité et une harmonie entre les bâtiments.

Les constructions et installations du parc animalier devront être implantées de manière à limiter leur impact visuel depuis les voies et emprises publiques hormis les bâtiments marquant l'entrée du parc.

Tout regroupement des constructions de nature à créer un effet de barre ou d'immeuble compact, incompatible avec les perspectives paysagères du secteur, est interdit.

La hauteur des constructions doit être telle qu'elle minimisera le plus possible, eu égard à la destination et à la fonction au sein du parc animalier de la construction en question, l'impact sur l'environnement paysager et assurera au mieux leur insertion dans l'environnement naturel du site.

2) Dans le sous-secteur NI3 :

Toutes les constructions devront s'insérer harmonieusement dans l'environnement. Elles devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

3) Dans le sous-secteur Ntvb-1 :

Le projet doit faire l'objet d'une intégration paysagère soignée justifiée par :

- une adaptation des volumes au relief ;
- un traitement des façades prenant en compte le grand paysage ;
- une harmonie des couleurs utilisées avec les couleurs du milieu naturel environnant ;
- un choix de matériaux nobles et pérennes ;

Par ailleurs, le parti pris architectural doit être en cohérence avec les constructions existantes dont l'architecture est spécifique.

4) Dans le reste des zones naturelles :

a) Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Lors de réhabilitation ou rénovation, les constructions devront s'inspirer de l'aspect architectural du bâti déjà existant.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale (HQE), les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent.

Pour les ouvertures et menuiseries, les couleurs criardes et primaires sont à proscrire.

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales, la production d'énergie renouvelable, la performance énergétique des bâtiments ou la limitation des émissions de gaz à effet de serre, à condition d'une bonne intégration architecturale du projet dans le milieu environnant.

b) Les dispositions énoncées au a) ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

G) Toitures et terrasses

Voir dispositions communes.

H) Clôtures

Voir dispositions communes.

En outre :

1) Dans le sous-secteur NI1 :

Les clôtures d'enceinte du parc animalier ainsi que les portails ne pourront excéder une hauteur de 3 mètres et devront être constituées de grilles rigides perméables à la petite faune. Les clôtures devront être de couleur noire ou grise.

2) Dans la zone Nm :

Les clôtures d'enceinte des zones et installations militaires auront les hauteurs nécessaires en lien avec les activités de défense qu'elles abritent.

3) Dans le reste des zones naturelles :

Hors le cas des clôtures d'enceinte visé au 1) ci-dessus :

- Les clôtures doivent être réalisées avec un traitement de qualité, et une bonne intégration dans le site environnant et de ne pas nuire à la visibilité nécessaire à la circulation. Dans tous les cas, les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

- Les clôtures doivent être perméables à la faune et si possible végétales, avec une hauteur maximale de 1.20 mètres, et respecter les caractéristiques définies par les dispositions de l'article L372-1 du Code de l'Environnement. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas toutefois aux cas d'exception prévus par ces mêmes dispositions.

I) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes.

III) TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATI ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

□ **Plantation, espaces libres**

Voir dispositions communes.

En outre :

- Dans le sous-secteur Ntvb-1 :

Les arbres isolés et murets identifiés en annexe n°3.2.1 du document graphique du règlement, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés :

- **Arbre isolé** : Le genévrier existant doit être maintenu. Le projet devra assurer un espace tampon suffisant pour assurer sa pérennité. Dans le cas où les contraintes techniques du projet rendraient impossible son maintien à l'emplacement actuel, le déplacement de l'arbre est envisageable sous réserve que soit mis en œuvre un protocole adapté permettant une transplantation réussie dans un rayon de 200m autour de l'unité foncière du projet.
Un suivi écologique devra être engagé aux années N+1, N+3 et N+5 afin de s'assurer de la réussite de la transplantation.
- **Murets en pierres sèches et espace tampon associé** : Les murets en pierres sèches doivent être préservés. Aucun aménagement ne doit être réalisé dans l'emprise de la protection matérialisée sur le plan de zonage. Des aménagements ponctuels sur une emprise réduite sont néanmoins tolérés pour le passage d'une voie d'accès, pour le raccordement de réseaux et pour la défense incendie.

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans l'ensemble des zones naturelles :

La création d'aire de stationnement est admise à condition d'être nécessaire au fonctionnement des constructions et autres utilisations des sols existantes ou admises dans la zone, et ce, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'assurer une perméabilité du revêtement afin d'éviter l'artificialisation des sols, sauf impératif technique.

CHAPITRE III.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes.

B) Voirie

Voir dispositions communes.

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eau Potable

Dans l'ensemble des zones naturelles :

Toute construction ou installation nécessitant une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable de pression suffisante. A titre exceptionnel, en l'absence de réseau, elle pourra être desservie par captage, forage ou puits particuliers sous réserve du respect des prescriptions techniques en vigueur et de ne pas porter atteinte à la salubrité publique.

B) Assainissement

Voir dispositions communes.

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes.

En outre :

- Dans le secteur Ntvb-1 :

Sont à privilégier :

- Les aménagements qui ne présenteront pas de pollution du milieu naturel et réduiront au strict nécessaire l'imperméabilisation des sols ;
- Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,...) avant leur retour au milieu naturel ;
- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

D) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes.

E) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes