



# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Déplacements

- LIVRET 1 -

## DISPOSITIONS COMMUNES

*Approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2026*



## Table des matières

<b>CHAPITRE I.</b> ....	<b>9</b>
<b>USAGES DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>9</b>
I) Occupations et utilisations des sols soumis à conditions particulières :.....	10
II) Mixité sociale et fonctionnelle .....	14
<b>CHAPITRE II.</b> .....	<b>15</b>
<b>CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b> .....	<b>15</b>
I) Volumétrie et implantation des constructions : .....	16
II) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :.....	20
III) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions : .....	24
IV) Stationnement : .....	27
<b>CHAPITRE III.</b> .....	<b>37</b>
<b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b> .....	<b>37</b>
I) Desserte par les voies publiques ou privées :.....	38
II) Desserte par les réseaux publics : .....	39
III) Energie et performances énergétiques :.....	40

---

## **CADRE GENERAL**

---

## Champ d'application

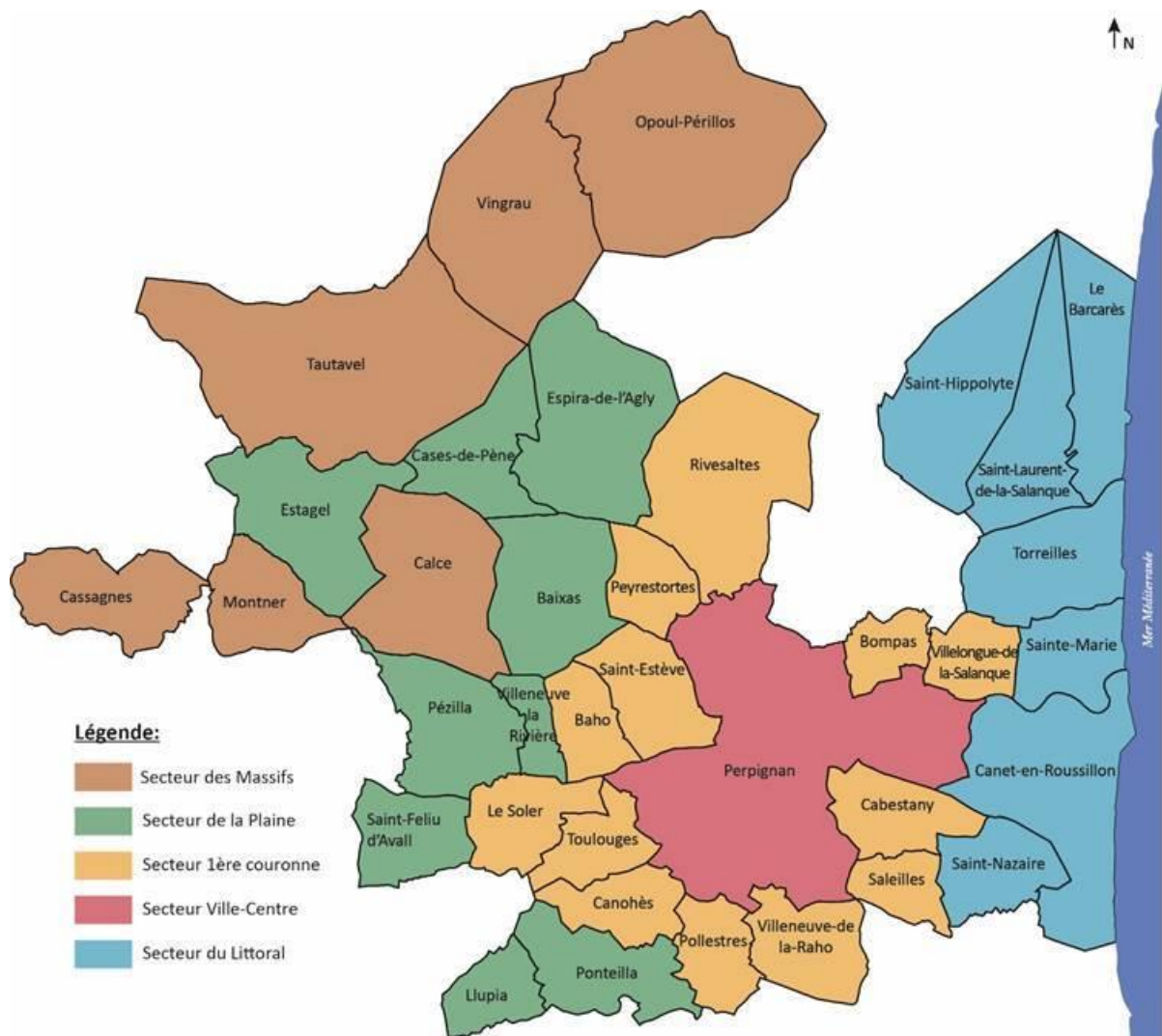
---

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de Mobilité (PLUi-D) s'applique au territoire de la Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole. La partie du territoire couverte par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Perpignan (PSMV), tel que délimité sur le document graphique du règlement (plan graphique n°3.2.1), est exceptée du périmètre du PLUi-D.

## Définition de secteurs géographiques

Le territoire du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de Mobilité (PLUi-D) de Perpignan Méditerranée Métropole est décomposé en 5 secteurs géographiques afin d'en appréhender au mieux les caractéristiques particulières.

Présentation du découpage du territoire en secteurs géographiques :



## Division du territoire en zones

Le règlement du PLUi-D de Perpignan Méditerranée Métropole délimite au sein de chaque secteur géographique tel que défini ci-avant, des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

Ces zones comprennent des sous-secteurs avec des règles particulières correspondant notamment à des formes ou fonctions urbaines spécifiques ou pour répondre aussi à certains enjeux particuliers, en plus d'autres prescriptions particulières.

## Composition du règlement

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Plan de mobilité (PLUi-D) de Perpignan Méditerranées Métropole (PMM) opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, est composé des documents suivants :

I) Un règlement écrit constitué :

- du Livret 1 « Dispositions communes » qui s'appliquent, sauf mentions particulières, à l'ensemble des zones des différents secteurs géographique identifiés dans le cadre du PLUi-D de PMM ;
- du Livret 2 « Dispositions particulières » qui s'appliquent au sein de chaque secteur géographique identifié dans le cadre du PLUi-D de PMM, aux zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), des zones naturelles et forestières (N) qui les composent ;
- du Livret 3 « Annexes du règlement écrit » constitué de documents précisant les conditions d'application du règlement, comportant notamment :
  - Un lexique permettant préciser certaines notions du règlement ;
  - Les règles d'aspect extérieur des constructions relevant du territoire des différentes communes,
  - La palette végétale correspond notamment aux plantations des espaces libres aux abords des constructions,
  - La liste des voies et éléments naturels le long desquels des règles d'implantation particulières s'appliquent,
  - Les dispositions particulières de prévention des risques dans les espaces soumis à des aléas de feux de forêt et de végétation.

II) Les documents graphiques du règlement composés des pièces suivantes :

- Plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> comprenant :
  - La délimitation des zones urbaines (U) à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N) avec leurs sous-secteurs,
  - Périmètres de hauteur maximale particulière des constructions,
  - Périmètres d'emprise au sol maximale particulière des constructions,
  - Des périmètres de taille minimale de logements,
  - Des linéaires commerciaux à préserver,
  - Les emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme,
  - Les emplacements réservés de mixité sociale (article L151-41, 4° du Code de l'Urbanisme)
  - La délimitation des périmètres des orientation d'aménagement et de programmation (OAP) applicables à certains secteurs ou quartiers particuliers, en application de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme,
  - Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) au sens de l'article L151-41, 5° du Code de l'Urbanisme,
  - Les espaces boisés classées au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme,
  - Les éléments patrimoniaux à protéger (article L151-19 du Code de l'Urbanisme),
  - Les éléments paysagers et écologiques à protéger (article L151-23, alinéa 1 du Code de l'Urbanisme),
  - Terrains cultivés à protéger (article L151-23, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme),

- 
- La désignation des bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sens de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme,
  - Les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral au sens de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme,
  - Les espaces de coupures de l'urbanisation au sens de l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme,
  - Les espaces proches du rivage au sens de l'article L121-13 du Code de l'Urbanisme,
  - Les zones non aedificandi,
- Annexes plan de zonage :
    - Eléments patrimoniaux ou paysagers à protéger au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme,
    - Liste des emplacements réservés au sens de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme,
  - Plan de périmètres particuliers :
    - Secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires,
    - Périmètres particuliers de servitude de mixité sociale,
    - Périmètres de centralités urbaines intermédiaires,
    - Périmètres de centralités urbaines de proximité,
    - Périmètres de centralités urbaines de quartier,
    - Secteurs périphériques d'implantation commerciale.
  - Plan d'épannelage (place de Catalogne, à Perpignan)
  - Carte des espaces soumis à des aléas de feux de forêt et de végétation,
  - Carte des espaces soumis à des aléas d'inondation,
  - Carte des zones humides.

## Application des règles

---

- Pour l'application des dispositions du règlement, il convient de combiner l'ensemble des dispositions régissant la situation du terrain d'assiette du projet résultant des dispositions communes et particulières du règlement écrit et du document graphique du règlement. Dans ce cadre, des dispositions communes du présent livre 1 sont applicables sauf dispositions particulières différentes figurant dans d'autres pièces du règlement portant sur le même objet, notamment les dispositions particulières du 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.
- Sauf dispositions contraires, les dispositions du règlement relatives aux constructions s'appliquent à toute construction nouvelle, extension, annexe, modification ou changement de destination de construction existante. Elles s'appliquent également, aux activités, affectations et autres utilisations du sol visées par ses dispositions.
- Pour l'application du présent règlement, les constructions existantes correspondent aux constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLUi-D de PMM.
- Par référence à l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. Au titre du présent règlement, cette règle s'applique également aux Zones d'Aménagement Concerté.
- Par référence à l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Lorsqu'une construction existante régulière n'est pas conforme aux dispositions applicables au terrain sur lequel elle se situe, l'autorisation de réaliser les travaux peut être accordée s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

## Portée du règlement

---

Pour rappel :

- Les règles édictées par le PLUi-D de PMM telles que présentées ci-dessus sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, dans les conditions définies par les articles L152-1 et suivants.
- Les destinations et sous destinations des constructions visées par le présent règlement correspondent aux catégories définies par les articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme tel que précisé par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.
- Aux dispositions définies par le présent règlement, se surajoutent notamment les servitudes d'utilité publique (SUP) figurant en annexes au présent PLUi-D, dont notamment les dispositions des plans d'expositions au risque d'inondation PPRI, les dispositions applicables dans les SPR, et les dispositions du plan d'exposition au bruit PEB opposables.

---

## **CHAPITRE I.**

# **USAGES DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

## I) Occupations et utilisations des sols soumis à conditions particulières :

### A) INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :

En dehors des zones d'activités UE et 1AUE et du sous-secteur Ntvb-1 délimitées par le document graphique du règlement :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises quand elles sont liées à une utilisation des sols autorisées dans la zone, qu'elles soient soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère des zones concernées, ni de dangers ou de risques graves de nuisances pour les populations dans le voisinage proche.

### B) PREVENTION DES RISQUES FEUX DE FORET ET DE VEGETATION :

Dans les espaces soumis à des aléas incendie de forêt et de végétation, identifiés dans la carte n°3.2.4 du document graphique du règlement, les utilisations des sols sont interdites ou admises sous conditions particulières selon les règles de prévention des risques figurant dans l'annexe n°5 du livret 3 du règlement écrit.

Dans les zones à urbaniser soumises à un aléa élevé ou très élevé, l'urbanisation ne peut être envisagée qu'en continuité de l'urbanisation existante, sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble comprenant un programme de défendabilité limitant ainsi la vulnérabilité du secteur.

### C) PREVENTION DES RISQUES INONDATION :

Il convient de se référer aux dispositions des Plans de Prévention des Risques d'Inondation applicables, annexées au PLUi-D en tant que servitude d'utilité publique.

Il convient de se référer également aux dispositions des projets de Plans de Prévention des Risques d'Inondation rendues immédiatement opposables en application de l'article L.562-2 du Code de l'Environnement par arrêté préfectoral. Ces mises en application anticipées figurent également dans les annexes du PLUi-D.

Les projets de constructions et d'autres utilisations des sols situés dans les espaces soumis à des aléas d'inondation identifiés dans la carte n°3.2.5 du document graphique du règlement qui ne sont pas concernés par des PPRi en vigueur ou des mesures de mises en application anticipée ne sont admis que s'ils ne portent pas atteinte à la sécurité publique. Le renouvellement urbain dans les tissus urbanisés soumis à un aléa est admis sous condition de réduire la vulnérabilité au risque d'inondation.

### C. Bis) RENFORCEMENT DES CAPACITES EN EAU :

Dans les zones à urbaniser dans lesquelles des travaux de renforcement des capacités d'alimentation en eau potable sont nécessaires, les constructions ne sont admises qu'à la condition que les travaux les concernant directement soient effectivement réalisés.

### C. TER) RENFORCEMENT DES CAPACITES EN ASSAINISSEMENT :

Dans les zones à urbaniser dans lesquelles des travaux de renforcement des capacités d'assainissement des eaux usées sont nécessaires, les constructions ne sont admises qu'à la condition que les travaux les concernant directement soient effectivement réalisés.

### D) PROTECTION DES ZONES HUMIDES :

Les utilisations des sols ne doivent pas porter atteinte aux zones humides avérées.

Ainsi, seules sont admises au sein des zones humides avérées, les utilisations du sol suivantes, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégrité ou aux fonctionnalités de celles-ci :

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

- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- et que leur réalisation soit liée à des opérations :
  - o 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.

Les zones humides à ce jour avérées ou potentielles sont cartographiées pour information sur la carte n°3.2.6 du document graphique du règlement.

### E) ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL :

1) Les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont soumises aux conditions particulières d'implantation définies ci-après en fonction des périmètres commerciaux de centralités urbaines et des secteurs périphériques d'implantation commerciale dans lesquels se situent, tels que délimités sur le plan des périmètres particuliers n°3.2.3 du document graphique du règlement.

<b>Centralités Urbaines</b>		
<b>Type de Centralité Urbaine par commune concernée</b>	<b>Conditions d'implantation</b>	
	<b>Surface de vente à respecter en cas de nouvelle implantation</b>	<b>Extensions des commerces existants ayant déjà atteint le seuil de surface maximal de vente</b>
<b>Centralité Urbaine Principale</b> <i>(Perpignan)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pas de contrainte de surface de vente.</li> </ul>	
<b>Centralités Urbaines Intermédiaires</b> <i>(Baho, Bompas, Cabestany, Canet-en-Roussillon, Canohés, Estagel, Le Barcarès, Le Soler, Peyrestortes, Pézilla-la-Rivière, Pollestres, Rivesaltes, Saint-Estève, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Saint-Nazaire, Saleilles, Toulouges, Villelongue-de-la-Salanque, Villeneuve-de-la-Raho)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface de vente de 500m<sup>2</sup> maximum par cellule commerciale*.</li> </ul>	Sont admises les extensions dont le cumul ne dépassent pas 20% de la surface de vente existante.
<b>Centralités Urbaines de Proximité</b> <i>(Toutes les autres communes)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface de vente de 300m<sup>2</sup> maximum par cellule commerciale.</li> </ul>	Sont admises si leurs cumuls ne dépassent pas 20% de la surface de vente existante.
<b>Centralités Urbaines de Quartiers :</b> <i>(Secteurs de Projet Stratégiques (SPS), et Secteurs Stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires).</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface de vente de 300m<sup>2</sup> maximum par cellule commerciale.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface de vente de 120m<sup>2</sup> maximum par cellule commerciale.</li> <li>• Si implantation dans un local vacant ou sur une friche bâtie, la limite de 120m<sup>2</sup> de surface de vente peut être augmentée à hauteur du seuil maximal</li> </ul>	Une ou plusieurs extensions sont admises si leurs cumuls ne dépassent pas 30% de la surface de vente existante dans la

<b>Hors Centralités Urbaines</b>	<p>admis dans la centralité urbaine de la commune concernée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au sein des Zones d'Activités Economiques (ZAE) l'implantation de commerces et les changements de destination « artisanat/industrie/service » vers du commerce ne sont pas permis, sauf dans le cas du prolongement de l'activité de production ou si la zone à vocation à évoluer vers une zone mixte habitat/commerce.</li> </ul>	limite totale de 1500m <sup>2</sup> maximum de surface de vente.
----------------------------------	---	--

<b>Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale (SPIC)</b>		
<b>Type de SPIC par commune concernée</b>	<b>Conditions d'implantation</b>	
	<b>Surface de vente à respecter en cas de nouvelle implantation</b>	<b>Extensions des commerces existants ayant déjà atteint le seuil de surface maximal de vente</b>
<p><b>SPIC Majeurs</b> (Perpignan – Av. d'Espagne, Rivesaltes – Cap Roussillon)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface de vente de 500m<sup>2</sup> minimum par cellule commerciale, sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant.</li> </ul>	Extension possible sans contrainte de surface.
<p><b>SPIC Structurants</b> (Perpignan-Espace Polygone et Château Roussillon, Canet-en-Roussillon, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Pollestres)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface de vente comprise entre 300m<sup>2</sup> et 2500m<sup>2</sup> par cellule commerciale. Sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant.</li> </ul>	<p>Extension de 30% de la surface de vente possible pour les commerces ayant une surface de vente (à la date d'approbation du PLUi-D) comprise entre 2500m<sup>2</sup> et 5000m<sup>2</sup>.</p> <p>Extension de 10% de la surface de vente possible pour les commerces ayant une surface de vente de plus de 5000m<sup>2</sup> (à la date d'approbation du PLUi-D).</p>
<p><b>SPIC à Vocation Spécifique</b> (Perpignan – Mas Balande, Cabestany – Mas Guérido)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <u>Mas Balande</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface de vente comprise entre 300m<sup>2</sup> et 2500m<sup>2</sup> par cellule commerciale. Sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant.</li> </ul> </li> <li>❖ <u>Mas Guérido</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface de vente de 2500m<sup>2</sup> maximum par cellule commerciale. Sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant.</li> </ul> </li> </ul>	Une ou plusieurs extensions sont admises si leurs cumuls ne dépassent pas 20% de la surface de vente existante.
<p><b>SPIC Relais</b> (Saint-Estève, Le Soler, Canohès)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface de vente comprise entre 300m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup> par cellule commerciale. Sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant.</li> </ul>	Une ou plusieurs extensions sont admises si leurs cumuls ne dépassent pas 20% de la surface de vente existante.
<p><b>En outre : Pour tous les SPIC définis ci-dessous</b></p>	<p>Tout projet d'une surface à vocation de commerce de détail ou d'artisanat commercial doit :</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas porter atteinte aux commerces de Centralités Urbaines par le transfert de commerces initialement implantés dans une de ces dernières et correspondant aux surfaces qui y sont autorisées.</li> <li>• Limiter son emprise foncière en privilégiant une implantation sur les surfaces déjà artificialisées et les locaux vacants. (CES à définir)</li> <li>• Assurer une accessibilité par les transports en commun et par les modes actifs efficace et accès voirie</li> </ul>	
--	---	--

2) Le long des linéaires commerciaux à préserver identifiés sur le plan de zonage du document graphique du règlement :

Les changements de destination ou de sous-destination des locaux d'artisanat et de commerce de détail existants situés en rez de chaussée des constructions sont interdits.

#### **F) RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE :**

La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de dix ans est admise à l'identique, à condition de conserver la même destination y compris pour les travaux qui ont pour but d'améliorer la conformité de la construction avec les règles en vigueur et sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ou s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### **G) ESPACES BOISES CLASSES :**

Les dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux espaces boisés classés délimités sur le document graphique du règlement.

#### **H) EMPLACEMENTS RESERVES :**

Le document graphique du règlement délimite et désigne par un numéro des terrains sur lesquels sont institués :

- 1) Des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit, au sens de l'article L151-41, 4° du Code de l'Urbanisme,
- 2) Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme.

L'annexe du plan de zonage n°3.2.2 du document graphique du règlement liste et numérote ces emplacements réservés avec la désignation de leur objet et de leurs bénéficiaires.

Les dispositions de l'article L152-2 du Code de l'Urbanisme leur sont applicables.

#### **I) PERIMETRE D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG) :**

Au sein des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) définis en application de l'article L151-41, 5° du Code de l'Urbanisme et délimité par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, sont interdites pour une durée maximale de 5 ans courant à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, les constructions ou installations présentant une surface de plancher (SDP) supérieure à un seuil à 20m<sup>2</sup>. Cette servitude n'a pas effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée au sein de la zone considérée, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

## II) Mixité sociale et fonctionnelle

Les dispositions relatives à la mixité sociale par l'habitat sont définies ci-après, sauf dispositions plus particulières contraires figurant dans des règlements de zones ou de sous-secteurs.

### A) DISPOSITIONS GENERALES :

Dans les périmètres de mixité sociale délimités sur le document graphique du règlement, sauf dispositions contraires dans les règlements de zone, toute opération à destination de logement, qui entraîne la création d'une surface de plancher supérieure à 3 000m<sup>2</sup> devra inclure une part minimale de logements locatifs sociaux indiquée dans le plan de périmètre particulier n°3.2.3 du document graphique du règlement. En cas de nombre décimal, celui-ci sera arrondi à l'entier le plus proche.

Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, cette obligation pourra être satisfaite à l'échelle du périmètre global du projet, sous réserve que le nombre total de logements locatifs sociaux respecte le taux minimal requis au titre des présentes dispositions.

Sont considérés, au titre du présent règlement, comme des logements locatifs sociaux, ceux définis et comptabilisés au titre de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

En outre :

### B) DISPOSITIONS RELATIVES AUX COMMUNES SRU :

#### 1) REGLE GENERALE :

Dans les communes présentant un déficit de logement social au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), toute opération de construction comprenant plus de 1 000 m<sup>2</sup> de SDP (surface de plancher) dédiée au logement ou comptant au moins 15 logements devront intégrer une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

#### 2) CAS PARTICULIERS :

- Les opérations situées dans des périmètres Quartier Prioritaire de la Ville et relevant Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ne sont pas soumises aux exigences du 2.1) et 2.2) précédents.

- Certains terrains font l'objet d'emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'ils définissent selon les indications figurant en annexe du plan de zonage n°3.2.2 du document graphique du règlement.

- Des règles spécifiques de mixité sociale dérogeant aux dispositions ci-dessus sont applicables dans les secteurs de mixité sociale particuliers définis sur le plan des périmètres particuliers n°3.2.3 du document graphique du règlement. Ces règles sont définies selon les indications établies en annexe n°6 du Livret 3 du règlement écrit pour chacun des périmètres de mixité sociale numéroté sur le plan n°3.2.3 susvisé.

### C) DISPOSITIONS RELATIVES AUX COMMUNES CARENCEES :

Pour rappel :

Sauf dérogation accordée par l'Etat, pour les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence par le préfet, toute opération de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de SDP devra inclure au moins 30 % de logements locatifs sociaux, définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, hors logement financés par un prêt locatif social (PLS), conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du Code de l'Urbanisme.

---

## **CHAPITRE II.**

### **CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

## I) Volumétrie et implantation des constructions :

### A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- **Cas général :**

- 1) Les dispositions indiquées dans chaque zone déterminent les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Ces règles permettent d'établir la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à l'alignement actuel ou prévu de la voie ou emprise publique la plus proche.

L'implantation à l'alignement n'entraîne pas l'obligation d'une implantation sur toute la hauteur du bâtiment. En effet, des règles de hauteur relative ou de front de rue du règlement peuvent conduire à un retrait de la partie supérieure du bâtiment.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères,
- Les rampes d'accès ou autres dispositifs d'accès pour personnes à mobilité réduite,
- Les rampes d'accès pour le stationnement en souterrain et autres dispositifs de circulation extérieurs (coursives, escaliers extérieurs ...),
- Les constructions enterrées et celles de plain-pied avec une émergence de 0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel ou aménagé existant, en dehors des piscines,
- Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés à 3 mètres du sol au moins dans la limite de 1 mètre de profondeur,
- Les dispositifs accessoires à la construction, autres que les climatiseurs,
- Les dispositifs d'isolation externe pour les constructions existantes,
- Les clôtures, végétalisées ou non,
- Les locaux vélos,
- Les abris voitures couverts et non clos.

Dans les zones U, les dispositifs d'isolation externe pour les façades des constructions donnant sur les voies publiques ne doivent pas entraver la bonne tenue de la voie.

- 2) Des implantations de constructions différentes des règles définies dans les zones peuvent être admises :

- quand elles sont rendues nécessaires pour des motifs de sécurité,
- pour respecter les zones non aedificandi le cas échéant définies dans le document graphique du règlement.

Dans tous les cas, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois celles-ci doivent respecter les zones non aedificandi le cas échéant définies dans le document graphique du règlement.

Quand le terrain fait face à plusieurs voies et emprises publiques, la règle d'implantation applicable est celle définie par rapport à la voie ou l'emprise publique la plus longue qui borde le terrain.

- **Retraits de l'axe des Autoroutes et Routes Express :**

Nonobstant toutes autres dispositions du présent règlement :

Conformément à l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Conformément à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme, cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Des règles d'implantation différentes s'appliquent dans les cas concernés par une étude entrée de ville au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, suite à l'étude « d'entrée de ville - Mas de la Garrigue » à Rivesaltes, à l'exception des locaux à usage d'habitation et des hôtels, ces retraits sont réduits à :

- 75 mètres de l'axe de l'autoroute A9 ;
- 35 mètres de l'axe des RD 900 et RD 83 et de leurs bretelles.

- **Retraits identifiés dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit :**

Le long de certaines voies ou d'éléments naturels identifiées dans l'annexe n°4 du livret 3 du règlement écrit, les implantations des constructions doivent respecter les marges de recul minimales indiquées dans cette même annexe.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

1) Les dispositions indiquées dans chaque zone déterminent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Ces règles permettent d'établir la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite la plus proche.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Les rampes d'accès ou autres dispositifs d'accès pour personnes à mobilité réduite,
- Les rampes d'accès pour le stationnement en souterrain et autres dispositifs de circulation extérieurs (coursives, escaliers extérieurs ...),
- Les constructions enterrées et celles de plain-pied avec une émergence de 0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel ou aménagé existant, en dehors des piscines,
- Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels dans la limite de 1 mètre de profondeur,
- Les dispositifs accessoires à la construction, autres que les climatiseurs en vis-à-vis d'habitations ou de locaux accueillant des personnes,
- Les dispositifs d'isolation externe pour les constructions existantes,
- Les clôtures, végétalisées ou non
- Les locaux vélos
- Les abris voitures couverts et non clos

2) Des implantations de constructions différentes des règles définies dans les zones peuvent être admises quand elles sont rendues nécessaires pour des motifs de sécurité.

Dans tous les cas, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3) En zone urbaine ou à urbaniser d'activité économique (UE ou AUE), les constructions situées en limite de zone à vocation d'habitation doivent respecter une distance minimale de 10 mètres entre les front bâtis.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :**

Entre deux constructions non contiguës sur un même terrain, une distance minimale de 4 mètres entre elles doit être respectée, sauf contrainte technique liée à la configuration du terrain ou à une construction existante.

Ces distances peuvent être réduites à 2 mètres pour les constructions n'offrant pas d'ouvertures de vis-à-vis.

Ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

- Les abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères,
- Les rampes d'accès ou autres dispositifs d'accès pour personnes à mobilité réduite,
- Les rampes d'accès pour le stationnement en souterrain et autres dispositifs de circulation extérieurs (coursives, escaliers extérieurs ...),
- Les constructions enterrées et celles de plain-pied avec une émergence de 0,60 mètre au maximum par rapport au terrain naturel ou aménagé existant, en dehors des piscines,
- Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels dans la limite de 1 mètre de profondeur,
- Les dispositifs accessoires à la construction, autres que les climatiseurs en vis-à-vis d'habitations ou de locaux accueillant des personnes,
- Les dispositifs d'isolation externe pour les constructions existantes.

Dans tous les cas, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **EMPRISE AU SOL :**

- **Cadre général :**

L'emprise au sol maximale des constructions est définie au sein des zones, des sous-secteurs et/ou des périmètres particuliers d'emprise au sol maximale des constructions définis dans le plan de zonage n°3.2.1 du document graphique du règlement.

Ces périmètres particuliers délimités dans le plan de zonage n°3.2.1 du document graphique du règlement définissent des emprises au sol maximales (CES) par une valeur en pourcentage (%) d'emprise au sol maximale des constructions rapporté au terrain d'assiette du projet.

Dans certains cas, ces périmètres particuliers définissent aussi :

- l'impossibilité de création d'emprise au sol supplémentaire de construction, alors indiqué sur le document graphique avec la mention (IC),
- Dans le cas d'une construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive dans les conditions définies dans l'article R151-42, 3° du Code de l'Urbanisme :
  - l'emprise au sol maximale des constructions définie par le présent règlement est augmentée de 10%,
  - sauf dans les zones UE et 1AUE, dans lesquelles elle est augmentée de 15%.

Ces règles de dépassement ne s'appliquent pas dans les périmètres des abords des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un site inscrit ou classé, d'une zone naturelle ou agricole ainsi que dans les espaces proches du rivage des communes littorales. En outre, ces dépassements sont admis seulement s'ils assurent une cohérence architecturale avec les constructions voisines.

Dans tous les cas, le CES n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Cas de projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain :**

- Dans le cas d'un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain :
  - l'emprise au sol maximale des constructions, définie par le présent règlement est augmentée de 10%,
  - sauf dans les zones UE et 1AUE, dans lesquelles elle est augmentée de 15%.

Ces règles de dépassement ne s'appliquent pas dans les périmètres des abords des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un site inscrit ou classé, d'une zone naturelle ou agricole ainsi que dans les espaces proches du rivage des communes littorales.

Par ailleurs, ces règles de dépassement s'appliquent sous réserve que :

- le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant et ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site,
- et à condition de créer des espaces extérieurs paysagers de qualité en continuité des constructions.

- **Secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires :**

Dans les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires tels que délimités dans le plan des périmètres particuliers n°3.2.3 du document graphique du règlement, le coefficient d'emprise au sol des constructions ne peut être inférieur à 0,5.

#### **HAUTEUR :**

- **Cadre général :**

La hauteur maximale des constructions est définie au sein des zones, des sous-secteurs et/ou des périmètres particuliers de hauteur définis dans le plan de zonage n°3.2.1 du document graphique du règlement.

La hauteur maximale des constructions doit respecter les règles de hauteur maximale et relative définies au sein des différentes zones, sous-secteurs et/ou des périmètres particuliers de hauteur.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à partir du niveau du terrain naturel ou du trottoir ou de la voie existant au droit du projet, jusqu'au sommet de la construction.

Sont exclus du calcul de la règle de hauteur :

- dans une limite de 1 mètre de hauteur : Les gardes corps et édicules de sécurité,
- dans une limite de 3 mètres de hauteur : Les édicules techniques et édicules d'accès, cheminées, locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, antennes de télévision et paratonnerres, dispositifs de sécurité, dispositifs d'aération et de climatisation, panneaux solaires, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes, grilles de séparation des jardins sur le toit, par-vues.

Les périmètres particuliers de hauteur délimités dans le plan de zonage n°3.2.1 du document graphique du règlement définissent des hauteurs maximales absolues (HA) en faisant référence selon les cas :

- à une hauteur maximale (H) des constructions exprimées en mètres (m) correspondant à une hauteur mesurée à partir du sol naturel ou aménagé existant avant travaux.
- pour la commune de Le Barcarès à une hauteur maximale (HA) des constructions exprimées en mètres (m) résultant :
  - d'un premier plan horizontal (H) mesuré depuis le niveau du sol naturel ou aménagé existant avant travaux, jusqu'à l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasses ou à pente très faibles (bâtiments industriels, commerciaux et artisanaux),
  - auquel s'ajoute un second plan horizontal (h) mesuré à partir du point haut du plan horizontal précédent jusqu'au point le plus haut du faîtage de la couverture ou de la plus haute des superstructures et édicules techniques.

- **Secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires :**

Dans les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires tels que délimités dans le plan des périmètres particuliers n°3.2.3 du document graphique du règlement, la hauteur des constructions ne peut être inférieure à 12 mètres.

- **Calcul de la hauteur sur un terrain en pente :**

Lorsque le terrain naturel ou aménagé existant sur lequel est implantée la construction est en pente, la hauteur de la construction est appréciée au droit du milieu de la façade située sur la pente la plus forte.

- **Cas de constructions voisines dépassant la règle de hauteur :**

Si le long d'une même voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, des constructions existantes dépassent la règle de hauteur maximale autorisées, la règle de hauteur maximale des constructions nouvelles correspond à la hauteur la plus haute de ces constructions existantes.

- **Cas de constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive :**

- Dans le cas d'une construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ou à énergie positive dans les conditions définies dans l'article R151-42, 3° du Code de l'Urbanisme :

- la hauteur maximale des constructions, définie par le présent règlement est augmentée de 10%,
- sauf dans les zones UE et 1AUE, dans lesquelles elle est augmentée de 15%.

- Ces règles de dépassement ne s'appliquent pas dans les périmètres des abords des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un site inscrit ou classé, d'une zone naturelle ou agricole ainsi que dans les espaces proches du rivage des communes littorales.

- **Cas de projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain :**

- Dans le cas d'un projet participant à la restructuration d'un îlot ou de réaménagement urbain :

- la hauteur maximale des constructions, définie par le présent règlement est augmentée de 10%,
- sauf dans les zones UE et 1AUE, dans lesquelles elle est augmentée de 15%.

Ces règles de dépassement ne s'appliquent pas dans les périmètres des abords des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un site inscrit ou classé, d'une zone naturelle ou agricole ainsi que dans les espaces proches du rivage des communes littorales.

Par ailleurs, ces règles de dépassement s'appliquent sous réserve que :

- le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant et ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site,
- et à condition de créer des espaces extérieurs paysagers de qualité en continuité des constructions.

- **Constructions dans les zones d'aléas d'inondation :**

Dans les zones soumises à l'aléa d'inondation et de submersion marine imposant une surface de premier plancher aménagé au-dessus d'une cote de référence supérieure à la hauteur d'eau : la hauteur maximale des constructions est majorée par la hauteur de la cote de référence définie par l'aléa.

- **Cas particulier :**

Les dispositions du présent I) ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Toutefois celles-ci doivent assurer une bonne insertion paysagère dans le tissu urbain ou le milieu environnant.

## **II) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**

Les constructions doivent répondre à des conditions de bonne insertion dans le milieu environnant selon les dispositions suivantes. Dans certaines zones ou certains cas particuliers, des règles différentes s'appliquent.

### **A) ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS :**

Un projet peut être admis nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions définies par l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit du PLUi-D :

- quand ces règles sont incompatibles avec les contraintes techniques d'usage ou de fonctionnement, ou encore de sécurité ou d'accessibilité auquel il est soumis, et à condition d'assurer sa bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant,
- ou quand il présente un intérêt du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturale.

Sans préjudice des exigences plus précises du règlement portant sur le même objet, les constructions doivent veiller par leurs aspects extérieurs à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

#### **B) INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LE TISSU URBAIN OU LE MILIEU ENVIRONNANT :**

Tout projet doit être bien intégré au regard des caractères du site ou du lieu dans lequel il s'inscrit, en particulier en matière architecturale, paysagère et patrimoniale.

#### **C) PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES :**

Sous réserve d'assurer sa bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant, un projet peut être admis nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur, l'implantation, l'emprise au sol, ou la hauteur maximale des constructions, définies par le règlement du PLUi-D :

- Pour répondre à un objectif de performance énergétique ou environnementale par le biais :
  - o De l'architecture bioclimatique : orientation de la construction (soleil et vent), éléments du bâti (casquette, terrasse couverte...);
  - o De l'utilisation de matériaux d'isolation thermique performants,
  - o De l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables
  - o De recyclage/stockage des eaux pluviales,
  - o Mobilisation des essences végétales adéquates.

#### **D) FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :**

Les conditions d'édification des façades sont définies selon les dispositions suivantes. Dans certaines zones ou certains cas particuliers, des règles différentes s'appliquent dans les dispositions particulières et/ou dans l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit du PLUi-D.

L'emploi à nu en façade de construction de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de ciment, briques creuses, béton cellulaire, carreaux de plâtre...) est interdit sauf s'il s'intègre à une démarche d'architecture contemporaine de qualité. L'emploi du béton banché en façade est admis dès lors qu'il exprime une qualité architecturale.

Les imitations de matériaux tels que le faux marbre, les faux pans de bois, les fausses briques ..., l'emploi à nu de parement de matériaux et l'appareillage de fausses pierres peintes ou dessinées sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture et les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et doivent être traités avec le même soin.

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée.

En outre, les nouvelles façades et celles à réhabiliter doivent prendre en compte les façades existantes environnantes en co-visibilité en matière de composition et de volume, de sorte à conserver une certaine homogénéité de traitement.

Par ailleurs, autant que possible les volumes simples créant une monotonie et une pauvreté architecturale sont à éviter.

## **E) TOITURES :**

Les conditions d'édification des toitures sont définies selon les dispositions suivantes. Dans certaines zones ou certains cas particuliers, des règles différentes s'appliquent dans les dispositions particulières et/ou dans l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit du PLUi-D.

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

Les toitures des constructions en pente ou en terrasse doivent répondre aux prescriptions du 1) et 2) ci-dessous ; toutefois, des caractéristiques différentes peuvent être admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles expriment une qualité architecturale,
- pour les dispositifs de production d'énergies renouvelables,

Par ailleurs, les toitures des constructions annexes de faibles dimensions telles que les pergolas, peuvent présenter des toitures ajourées.

### **1) Toiture en pente :**

En dehors des zones UE et 1AUE délimitées sur le document graphique du règlement, en cas de toiture en pente, celle-ci formera avec l'horizontale une pente comprise entre 25% et 35 %. Elle sera couverte de tuiles canal de teinte rouge ou terre cuite.

Un pourcentage de pente différent est admis pour :

- Une réhabilitation,
- Une véranda,
- Les constructions autres que l'habitation,
- Les annexes.

### **2) Toiture terrasse :**

- Les toitures terrasses sont admises à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs, garantisse sa bonne intégration architecturale dans le bâti existant et dans le milieu environnant, y compris depuis les points de vue plus éloignés.

- En outre, au sein de la zone UA, les toitures terrasses ne devront pas couvrir l'intégralité d'un bâtiment ni être visibles depuis la voie ou l'emprise publique.

- Les toitures terrasses accessibles sont admises dans la limite de 25% de la surface totale de la couverture, dans les périmètres aux abords des monuments historiques, d'un site patrimonial remarquable, d'un site inscrit ou classé, et sur les éléments de patrimoine bâti à préserver identifiés dans l'annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement.

## **F) CLOTURES :**

### **1) Cadre général :**

Les conditions d'édification des clôtures sont définies selon les dispositions suivantes. Dans certaines zones ou certains cas particuliers, des règles différentes s'appliquent dans les dispositions particulières et/ou dans l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit du PLUi-D.

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et leur aspect ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les clôtures peuvent être, soit maçonnées, soit composées d'un grillage à maille rigide doublé d'une haie végétale ou claire-voie.

Les clôtures maçonnées doivent s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identique aux façades. L'emploi à nu de matériaux de construction destinés à être recouverts (agglomérés de ciment, briques creuses, béton cellulaire, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoire...) doivent être intégrées à la composition générale de la clôture.

Lorsqu'elles sont érigées en limite avec le domaine public, elles ne doivent pas porter atteinte par leur implantation et leur gabarit à la bonne visibilité des circulations (cheminements cyclables notamment), en particulier aux croisements.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les clôtures sur limites des voies et emprises publiques doivent faire l'objet d'un traitement d'ensemble harmonieux.

Les dispositions relatives aux clôtures ne sont pas applicables aux murs de soutènement ou de remblais en limite de propriété.

## **2) Hauteur des clôtures :**

La hauteur des clôtures est calculée depuis la voie et à partir du terrain naturel ou aménagé existant avant travaux. Elle ne peut excéder 1,80 mètre en limites séparatives et 1,30 mètre sur limites des voies et emprises publiques. Et ce, sauf nécessité technique tenant à un motif soit de sécurité, soit de surveillance ou de gardiennage des aires extérieures d'entreposage. Dans ce dernier cas, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,50 mètres en limites séparatives ainsi que sur les voies et emprises publiques.

## **3) Secteur d'entrée de ville :**

Dans le périmètre des Orientation d'Aménagement et de Programmation « OAP thématique Entrées de Villes » une continuité et une harmonie doit être recherchée entre les clôtures implantées le long des autoroutes, voies express, déviations, ou routes à grande circulation et les clôtures existantes des terrains voisins. Des clôtures pleines ou écrans antibruit ne sont admises en bordure de ces voies que pour des raisons liées aux nuisances phoniques, en fonction du type d'occupation.

## **4) Traitement des franges d'urbanisation :**

Lorsque les clôtures donnent sur une zone agricole (A), ou une zone naturelle ou forestière (N), et marquent ainsi une transition des espaces bâtis vers des espaces agricoles, naturels ou forestiers, elles doivent être exclusivement constituées d'un grillage rigide doublé d'une haie végétale. Et ce, sauf nécessité technique tenant à un motif soit de sécurité, soit de surveillance ou de gardiennage des aires extérieures d'entreposage.

## **G) DISPOSITIFS TECHNIQUES ET ACCESSOIRES A LA CONSTRUCTION :**

Les conditions d'installations des dispositifs techniques et accessoires sont définies selon les dispositions suivantes. Dans certaines zones ou certains cas particuliers, des règles différentes s'appliquent dans les dispositions particulières et/ou dans l'annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit du PLUi-D.

1) Les dispositifs aéro-réfrigérants (climatiseur, pompe à chaleur, ou tout autre système de traitement d'air) doivent être installés de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public et ne pas compromettre l'aspect architectural et paysager environnant.

A ce titre, les climatiseurs ne doivent pas être apposés en saillie sur les façades des constructions. Ils doivent être dissimulés par des grilles ou coffres qui s'intègrent harmonieusement avec la construction. Par exception, ils peuvent être apposés en façade mais à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public quand la construction ne dispose que d'une façade.

Ces dispositifs devront être installés au minimum à 2 mètres des limites séparatives sauf impossibilité technique.

2) Les coffres de volets roulants ne doivent pas être saillants par rapport au nu de façade des constructions et ne pas compromettre l'aspect architectural et paysager environnant.

3) Les autres installations techniques diverses accessoires aux constructions, telles que notamment les antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, doivent être le moins visible possible depuis l'espace public par leurs implantations, leurs formes et leurs couleurs.

Pour rappel :

Certains bâtiments sont soumis aux dispositions de l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- pour l'intégration notamment de dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de végétalisation, ou équivalent, en vue d'assurer une efficacité thermique et d'isolation et favoriser la biodiversité,
- et l'aménagement de leurs aires de stationnement associées par des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

#### **H) CAS PARTICULIER :**

Les dispositions du présent II) ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Toutefois celles-ci doivent assurer une bonne insertion paysagère dans le tissu urbain ou le milieu environnant.

### **III) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :**

#### **A) ESPACES LIBRES :**

##### **1) Dispositions générales :**

La conservation et la valorisation des végétaux existants seront privilégiés. Les aménagements des espaces libres et les plantations devront être adaptés au caractère des lieux, aux paysages, aux perspectives et à la composition des parcs et jardins, des plantations d'arbres d'alignement ou isolés.

##### **2) Dispositions particulières :**

En outre, dans les zones U et AU définies sur le document graphique du règlement s'applique les dispositions suivantes :

##### **3) Végétalisation et traitement des espaces libres :**

1) Les espaces libres aux abords des constructions reçoivent un traitement paysager végétal et/ou minéral de qualité, adapté à la nature de l'espace considéré et de son environnement. Leur plantation doit être effectuée avec des essences adaptées à leur environnement (voir notamment l'annexe n°3 du livret 3 du règlement écrit « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? 86 valeurs sûres »).

Ces espaces verts seront composés d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace libre du terrain d'assiette du projet.

Les espaces libres de toute construction et les aires de stationnement sont conçus pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

Le traitement des circulations piétonnes privilégie l'emploi de revêtement perméable.

2) Sauf dans les zones UE et 1AUE, les opérations d'aménagement d'ensemble doivent en outre respecter :

- un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 15% minimum du terrain d'assiette de l'opération, pour les opérations d'une superficie égale ou supérieure à 1ha,
- un coefficient d'espaces verts de pleine terre de 10% minimum du terrain d'assiette de l'opération, pour les opérations d'une superficie inférieure à 1ha.

La pleine terre est constituée d'un espace composé de terre issue du terrain naturel ou aménagé existant ou de terre végétale, où aucune construction en surface et en sous-sol n'est autorisée hormis les réseaux souterrains (canalisations, lignes, câbles, drains...)

Cet espace de pleine terre devra être constitué de manière privilégiée en un seul tenant. Ces espaces devront bénéficier d'un traitement paysager d'ensemble permettant de mutualiser les espaces tout en intégrant la gestion des eaux pluviales (rôle multi usages).

La continuité des espaces verts sera recherchée à l'échelle de l'opération mais aussi du secteur géographique dans lequel l'opération s'insère.

Les systèmes de rétention des eaux de pluie qui ont des pentes d'un rapport de 6 horizontales par 1 verticale (6H/1V), peuvent être comptabilisés comme de la pleine terre pour la moitié de la surface de pleine terre requise, s'ils sont paysagers et perméables, accessibles ou les deux à la fois (exemple : noues paysagères, bassin de rétention accessible et paysager, jardins de pluie).

#### **4) Noues paysagères et bassins de rétention :**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble :

Dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), les noues paysagères sont privilégiées dans le traitement des eaux pluviales.

Les noues paysagères et bassins de rétention, doivent obligatoirement être situés sur le terrain d'assiette du projet, être accessibles pour leur entretien, et être végétalisés et paysagés avec des essences adaptées à leur environnement.

Sous réserve de leur conserver un caractère perméable de ne pas nuire à la bonne gestion des eaux pluviales et de ruissellement, les bassins de rétention peuvent être aménagés pour recevoir d'autres usages, notamment :

- Des aires de jeux,
- Des équipements sportifs de plein air (city-stade, pump-track en terre...)
- Des parcs, jardins publics,
- Des aires de repos, de pique-nique (en zones commerciales et économique notamment),
- Des installations de production d'énergie renouvelable.

#### **B) ELEMENTS DE PATRIMOINE BATIS ET PAYSAGERS A PRESERVER :**

- Les éléments patrimoniaux, bâtis ou paysagers à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du règlement et listé avec pour chacun un numéro, en annexe n°3.2.2 « Eléments de patrimoine et de paysage » de celui-ci. Ils font l'objet des mesures de protection suivantes :

Les caractères de ces éléments bâtis à protéger doivent être conservés. Les travaux sur ces éléments ne sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur ou sa mise aux normes.

Les caractères de ces éléments paysagers doivent être conservés, sauf s'ils présentent un danger, une gêne pour la sécurité publique ou un risque sanitaire.

---

Les sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques interdisent toutes utilisations des sols de nature à compromettre la préservation des espèces ou milieux naturels concernés.

Ces règles s'appliquent sauf dispositions contraires spécifiques mentionnées dans les dispositions particulières du livret 2 du règlement écrit ou dans l'annexe n°3.2.2 du document graphique du règlement.

- Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte aux points de vue remarquables depuis les contreforts, la plaine, les grands axes de communications et les routes belvédère existants sur le territoire.

### **C) TERRAINS CULTIVES A PRESERVER :**

Les terrains cultivés en zone urbaine à préserver au sens de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, tels que délimités sur le document graphique du règlement, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant les desservent et les travaux qui ont pour objet la conservation et la protection et l'entretien de ces terrains. Seuls y sont admis les abris jardins de moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 2.20 mètres de hauteur, et les aménagements nécessaires au fonctionnement de ces espaces.

## IV) Stationnement :

Les obligations en matière de stationnement s'appliquent au projet de construction nouvelle, de changement ou de modification de construction existante. Toutefois, en cas de changement de destination de construction existante, le nombre de places exigées pour les véhicules motorisés ou les vélos ne s'applique que pour les surfaces de plancher supplémentaires créées.

### A) STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES :

Les places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et/ou d'urbanisme, cette obligation peut être satisfaite pour les places nécessaires lui faisant défaut par :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, dans un rayon maximal de 300m maximum,
- l'acquisition ou concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- avec la possibilité de mixer le cas échéant l'ensemble des solutions présentées ci-dessus pour parvenir à l'obtention du nombre de places demandées.

Pour rappel :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage (Art. L.151-31 du code de l'urbanisme).

#### 1) Accès aux espaces de stationnement :

L'organisation du stationnement sur le terrain d'assiette doit permettre de présenter un minimum de points d'accès sur la voie publique.

#### 2) Dimensionnement des places de stationnement :

Les places de stationnement doivent être suffisamment dimensionnées et facilement accessibles. Elles doivent respecter à minima les caractéristiques suivantes :

- longueur 5 mètres,
- largeur 2,5 mètres.

Les places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite (PMR) doivent à minima respecter les caractéristiques suivantes :

- longueur 5 mètres,
- largeur 3,30 mètres.

Dans le cas de création de places de stationnement dans un garage collectif ou sur une aire de stationnement de plusieurs places, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> en comptant les accès. Une surface moindre est admise si la bonne accessibilité est justifiée.

#### 3) Opération d'aménagement d'ensemble :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitation, il sera exigé un nombre de places supplémentaires pour les visiteurs. Il sera défini selon l'importance de l'opération, la nature de l'offre des transports en commun et la nature de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Ces places de stationnement seront réalisées sur les espaces communs de l'opération.

**4) Projets comportant plusieurs destinations ou sous destinations :**

Dans le cas de projets comportant plusieurs destinations ou sous-destination de construction permettant la mutualisation de tout ou partie des places de stationnement ; le nombre de places de stationnement à réaliser peut-être réduit. Le nombre de places à réaliser est alors à estimer globalement sur l'ensemble de l'opération et à justifier par le pétitionnaire au regard des destinations ou sous-destinations de la construction, mais également de la situation géographique de l'opération et des solutions de mobilités alternatives à disposition. Dans tous les cas, ce nombre devra être au moins égal à la norme établie pour la destination requérant le nombre de places le plus élevé.

**5) Stationnement de surface des établissements d'activités :**

Pour rappel :

- La réalisation des aires de stationnement annexes à un établissement commercial soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, doit respecter les dispositions de l'article L. 111-19 du Code de l'Urbanisme.

- Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés à certains bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés sont soumis aux dispositions de l'article L111-19-2 du Code de l'Urbanisme, concernant notamment les aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés, les ombrières et l'intégration d'un procédé de production d'énergies renouvelables.

- En outre, les parcs de stationnement visés par l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, doivent répondre aux conditions de ces dispositions.

**6) Places de stationnement en surface :**

Les places de stationnement extérieures doivent être obligatoirement plantées d'arbres à haute tige adaptés à leur environnement (voir notamment l'annexe n°3 du livret 3 du règlement écrit « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon ? 86 valeurs sûres »).

Les bordures délimitant les espaces végétalisés devront être ajourées afin de permettre l'écoulement des eaux de pluies et de ruissellement vers ceux-ci.

Les profils altimétriques des aménagements, des voies, places de stationnement et autres espaces libres imperméabilisés, doivent être conçus afin de favoriser l'alimentation et le stockage des petites pluies dans ces espaces végétalisés.

Le nombre d'arbres à planter est de : 1 arbre pour 4 places, dans le cas d'aire de stationnement. Les plantations peuvent être groupés.

La préservation des arbres préexistant peut-être prise en compte dans le calcul précité.

Dans le cas d'une aire de stationnement dotée d'ombrières, les arbres devront être plantés à proximité immédiate de cette dernière sur le terrain d'assiette du projet.

Les places de stationnement extérieures doivent être soit perméables, soit imperméables mais avec un dispositif assurant l'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement vers les espaces verts et/ou noues paysagères, dans le respect des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales au D) du II) du présent livret.

Toutefois, dans les zones Agricoles (A), Naturelles (N) et dans les zones soumises à un aléa inondation, les places de stationnement extérieures doivent être conçues de manière perméable afin de contribuer à une meilleure infiltration des eaux de pluie. Un revêtement imperméable sera accepté si le revêtement perméable n'est pas adapté aux besoins en particulier pour le stockage d'engins lourds liés à la destination de la construction. Dans ce cas, les

---

surfaces de stationnement doivent intégrer des dispositifs pour limiter le ruissellement des eaux qui doit être géré à l'échelle du projet et renvoyé vers les espaces verts créés.

**B) NORMES EN MATIERE DE STATIONNEMENT REQUIS ET REGLES QUANTITATIVES :**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins du projet dans des conditions normales d'utilisation.

Le nombre de places de stationnement minimum imposé pour les véhicules motorisés en fonction des destinations/sous-destinations mais aussi des zones et des secteurs déterminés, délimités au document graphique du règlement, est indiqué dans le tableau de règles quantitatives ci-après :

Lorsque le calcul du nombre de places imposé est calculé par rapport à une surface, ou par rapport aux capacités d'accueil, ou par nombre de logements à l'opération, si le calcul donne un nombre de place fractionné, celui-ci est arrondi au nombre entier supérieur pour déterminer le nombre total de places de stationnement exigible.

Des règles particulières de nombre de places de stationnement sont fixées dans les secteurs stratégiques aux abords des gares et des haltes ferroviaires tels que délimités dans le plan des périmètres particuliers n°3.2.3 du document graphique du règlement.

Le nombre de places de stationnement indiqué dans le tableau ci-après s'entend un nombre de places minimum, sauf indication contraire.

Pour les constructions ou établissements non prévus dans le tableau ci-dessous, la règle applicable est celle de la catégorie de construction ou établissement la plus directement assimilable.

1) **Nombre de places de stationnement pour la destination « Habitation » :**

Sous Destination	Type d'Habitation	Zone UA		Secteurs stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires	Autres zones (U, AU, A et N)
		Reste de la zone	Sous-Secteurs UA2, UA2p et UA2a		
Logement	<i>Studio et T1</i>	Non réglementé	1place minimum par logement	1 place maximum par logement	1place minimum par logement
	<i>T2 et au-delà</i>		1place minimum par logement	1 place maximum par logement	2 places minimum par logement
	<i>Logements Locatifs Sociaux (LLS)</i>		1 place minimum par logement	0.5 place minimum par logement	1 place minimum par logement
	<i>Visiteurs (dans les opérations d'aménagement d'ensemble)</i>		1 place minimum pour 3 logements	Le nombre de place sera défini en fonction des besoins de l'opération	1 place minimum pour 2 logements
Hébergement	<i>Etablissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes *</i>  <i>Résidences universitaires**</i>	Non réglementé	1place minimum par logement ***	0.5 place maximum par logement ***	1place minimum par logement ***

\* au sens de l'article L. 312-1, I,6 ° du code de l'action sociale et des familles

\*\* au sens de l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

\*\*\* pour l'application de ces dispositions, 3 places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou d'une résidence universitaire équivalent à 1 logement (Art. R.151-46 du Code de l'Urbanisme)

2) **Nombre de places de stationnement pour la destination « Commerces et activités de services » :**

Sous Destination	Surface	Zone UA		Secteurs stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires	Autres zones (U, AU, A et N)
		Reste de la zone	Sous-Secteurs UA2, UA2p et UA2a		
Artisanat et Commerces de détail	<i>Constructions de 400m<sup>2</sup> ou moins de surface de vente</i>	Non réglementé	1 place minimum pour 50m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place minimum pour 70m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place minimum pour 50m <sup>2</sup> de surface de vente
	<i>Constructions de plus de 400m<sup>2</sup> de surface de vente</i>		1 place minimum pour 40m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place minimum pour 60 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 place minimum pour 40m <sup>2</sup> de surface de vente
Restauration			1 place minimum pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant		
Activités de services avec accueil de clientèle			1 place minimum pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place minimum pour 90m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place minimum pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique			1 place minimum par chambre	1 place minimum pour 2 chambres	1 place minimum par chambre ou par emplacement de camping. <u>Autocars</u> : 1 aire de dépose pour 1000 à 3000m <sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par tranche entamée de 1000m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 3000m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Cinéma			0.75 fois la surface de plancher affectée au complexe cinématographique maximum		

3) Nombre de places de stationnement pour la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

Sous Destination	Zone UA		Secteurs stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires	Autres zones (U, AU, A et N)
	Reste de la zone	Sous-Secteurs UA2, UA2p et UA2a		
Industrie	1 place minimum pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Entrepôt	1 place minimum pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Bureau	Non réglementé	1 place minimum pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place minimum pour 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place minimum pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition		1 place pour 3 personnes		

4) Nombre de places de stationnement pour la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics » :

Sous Destination	Type d'équipement public	Zone UA		Secteurs stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires	Autres zones (U, AU, A et N)	
		Reste de la zone	Sous-Secteurs UA2, UA2p et UA2a			
Locaux et bureaux accueillant du public (administration)		Non réglementé		Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature, de la fréquentation de la construction, de la proximité de parkings ouvert au public, de la desserte par les transports collectifs, ou les modes doux et de la possibilité de mutualiser.		
Locaux techniques et industriels des administrations						
Etablissements d'enseignement						
Equipements sportifs						
Etablissements de santé et d'action sociale	<i>Hôpital, Clinique</i>					1 place minimum pour 2 lits
	<i>Centre de jour</i>					1 place minimum pour 60m <sup>2</sup>
Salles d'art et de spectacles						1 place minimum pour 3 spectateurs

5) **Nombre de places de stationnement pour la destination « Exploitation agricole et forestière » :**

Sous Destination	Zone UA		Secteurs stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires	Autres zones (U, AU, A et N)
	Reste de la zone	Sous-Secteurs UA2, UA2p et UA2a		
Exploitation agricole	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé	
Exploitation forestière			Non réglementé	

**C) STATIONNEMENT DES VELOS :**

Les projets sont soumis à des obligations en matière de réalisation de places de stationnement de vélos annexes, définies comme suit :

**1) Modalités de réalisation des places de stationnement :**

L'espace dédié au stationnement vélo, si celui-ci est séparé de la construction principale, doit être couvert et clos, excepté pour les maisons d'habitation individuelles (2 logements maximum).

Les locaux à vélos doivent respecter les caractéristiques suivantes :

Entité	Règles à respecter
<b>Le local à vélos :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etre sécurisé, couvert et éclairé,</li> <li>- Etre intégré au bâtiment ou dans une entité indépendante,</li> <li>- Etre situé en rez-de-chaussée,</li> <li>- Situé sur le terrain d'assiette de l'opération,</li> <li>- Situé maximum à 50m à pieds de la construction concernée</li> <li>- Etre d'un seul tenant. Toutefois, au-delà de 30m<sup>2</sup> il pourra être réalisé plusieurs locaux d'un minimum de 20m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>L'accès au local vélos :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des espaces de circulation avec une largeur d'au moins 1m20, libre de tout obstacle.</li> <li>- Une hauteur sous plafond d'au moins 2m (libre de tout obstacle). Dans le cas d'une hauteur à partir de 2m80, un double rack pourra être installé pour permettre le stationnement sur 2 niveaux.</li> </ul>

**2) Normes quantitatives de stationnement des vélos :**

Le nombre de places de stationnement minimum imposé pour les vélos en fonction des destinations/sous-destinations de constructions, est indiqué dans le tableau de règles quantitatives ci-après :

Les calculs de surface nécessaire aux emplacements vélos se font sur la base de 1,50m<sup>2</sup> minimum/vélo, hors espace de manœuvre.

Destinations et sous destinations	Nombre
<b>Habitation collective (minimum 2 logements)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place de vélo/log du T1 au T2,</li> <li>- 2 places de vélos/log à partir du T3 et au-delà.</li> </ul>
<b>Industrie, bureau, cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	1 place pour 10 employés
<b>Palais des congrès ;</b>	Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature, de la fréquentation de la construction, de la proximité de parkings ouvert au public, de la desserte par les transports collectifs, ou les modes doux et de la possibilité de mutualiser
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics ;</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place pour 10 employés</li> <li>- 1 place pour 10 usagers sur la base de l'effectif total pouvant être accueilli simultanément dans l'établissement</li> </ul>
<b>Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques ;</b>	Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature, de la fréquentation de la construction, de la proximité de parkings ouvert au public, de la desserte par les transports collectifs, ou les modes doux et de la possibilité de mutualiser

---

<b>Cinéma</b>	<p>10% du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés si le stationnement de véhicules motorisés est inférieur à 40 places</p> <p>5% du nombre de places de stationnement dédiées aux véhicules motorisés si le stationnement de véhicules motorisés est supérieur ou égal à 40 places</p>
---------------	--

Pour rappel :

Ces règles ne font pas préjudice des dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui demeurent applicables.

---

## **CHAPITRE III.**

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## I) Desserte par les voies publiques ou privées :

Les constructions et installations, existantes ou nouvelles, doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur importance ou à leur destination, et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la défense contre l'incendie, de la Protection Civile et du ramassage des ordures ménagères.

### A) ACCES :

Tout terrain enclavé, est inconstructible à moins que son pétitionnaire justifie d'une servitude de passage suffisante, instituée préalablement par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent répondre aux conditions de sécurité publique vis-à-vis de l'importance du projet, de sa localisation, de sa configuration mais aussi vis-à-vis de l'importance du trafic et de la visibilité disponible sur site.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation publique, de ce fait :

- Un projet doit comporter un minimum d'accès sur les voies publiques (principe de mutualisation des accès) ;
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui supporte le trafic le plus important peut-être refusé pour des motifs de sécurité publique ;
- Lorsqu'il y a des carrefours, des virages, ou une mauvaise visibilité, un éloignement doit être opéré de sorte à prévenir tout risque pour la sécurité publique aux entrées et sorties ;
- Les passages piétons et pistes cyclables doivent faire l'objet d'un soin particulier, notamment concernant leur sécurisation, dans le traitement des entrées et sorties d'un projet. Aucun accès par un véhicule motorisé ne pourra s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cyclistes et/ou aux piétons, si celles-ci ne sont pas doublées d'une voirie ouverte à la circulation automobile.

### B) VOIRIE :

Les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements doivent être desservis par des voies publiques ou privées présentant les caractéristiques suivantes :

- Correspondre par leur dimensionnement à la destination des constructions et/ou installations, ou aux usages et affectations des sols, ou types d'activités projetées
- Permettre la circulation des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie (Se référer au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé ; consultable et téléchargeable sur le site internet de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ([www.pyrenees-orientales.gouv.fr](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr)),
- Les surfaces de voirie doivent être conçues afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluies et de ruissellement en priorité vers les espaces verts publics avant de rejoindre en aval un réseau pluvial existant ou à créer.

#### Cas particulier des voiries en impasse :

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées, doivent être évitées. Cependant, face à une difficulté technique avérée d'impossibilité de raccordement à une voie existante ou future, elles sont autorisées. Dans ce cas, elles doivent obligatoirement être pourvues à leur extrémité d'une raquette de retournement, dès 30 mètres de longueur, permettant aux véhicules de secours et de services publics, de faire demi-tour aisément.

Cette raquette ou aire de retournement doit :

- Etre de taille suffisante à une telle manœuvre, sans avoir recours à une marche arrière trop importante,
- Etre libre de tout stationnement, mobilier urbain ou autre élément pouvant encombrer les manœuvres ;
- Etre réalisée sur voie ouverte à la circulation publique, (aucun portail ou barrière fermant l'accès ne sera autorisé), de sorte à être utilisée par les véhicules de secours, de défense incendie et de collecte de déchets.

## II) Desserte par les réseaux publics :

Sauf contraintes techniques, tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif en cas d'exigence fonctionnelle ou technique.

### A) ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

- Tout projet qui requiert une alimentation en eau potable doit être accordé au réseau public de distribution d'eau potable.

- En cas d'impossibilité technique avérée de raccordement en réseau public l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource propre (forage, puits ...), sous réserve de sa conformité à la réglementation technique en vigueur en assurant l'hygiène générale et la protection sanitaire.

Pour rappel :

Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource propre devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration en mairie (bâtiment d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence Régionale de Santé (ARS) article L2224-9 du CGCT article L1321-7 du code de la santé publique.

### B) DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

Les projets doivent être munis de dispositifs de défense extérieure adaptés (se référer au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé, consultable et téléchargeable sur le site de la Préfecture des Pyrénées-Orientales ([www.pyrenees-orientales.gouv.fr](http://www.pyrenees-orientales.gouv.fr))).

### C) ASSAINISSEMENT :

Dans les zones U et AU, les constructions et installations doivent être obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Par exception, en zone UD3 et 1AUH-5, ainsi que dans les zones A et N, en l'absence de réseau public, l'assainissement des eaux usées peut être assuré par un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux normes sanitaires en vigueur, (se référer au règlement de service du SPANC 66 <https://www.spanc66.fr/>)

Tout projet doit être conçu avec un système d'assainissement séparatif.

Les eaux ou matières usées doivent être évacuées, sans stagnation, par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

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

Pour les modalités techniques : se référer au règlement du service public de l'assainissement de Perpignan Méditerranée Métropole (PMM) (<https://perpignanmediterraneemetropole.fr/>)

**D) EAUX PLUVIALES :****1) Gestion des eaux pluviales :**

Tous projets créant une imperméabilisation nouvelle, y compris les projets d'extension ou de requalification doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- les premières pluies (hauteur précipitée minimum de 40 millimètres) doivent être gérées à l'échelle du terrain d'assiette du projet par infiltration, en excluant tout risque de pollution ;
- au-delà des 40 premiers millimètres précipités, ou quand les volumes d'eau de précipitation ne peuvent être gérés par infiltration, un dispositif de rétention doit être mis en place pour éviter le rejet direct dans le réseau public et afin de ne pas aggraver l'écoulement de l'eau en aval.

En outre :

Il convient de se conformer aux prescriptions générales réglementaires figurant au I.4.3.2 de la gestion intégrée des eaux pluviales dans les annexes sanitaires du PLUi-D de PMM.

Pour rappel :

Les constructions d'activités visées à l'article L. 171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent être soumis à des dispositifs particuliers notamment d'infiltration ou d'évaporation des eaux dans les conditions prévues par ces dispositions.

**2) Récupération des eaux de pluies :**

Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux de pluies peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour des usages à la parcelle (arrosage, nettoyage...). Les éléments de stockage de récupération d'eau de pluies doivent, soit être enterrés, soit être intégrés le mieux possible dans le bâti existant en vue d'assurer le moindre impact sur le paysage. Par ailleurs le stockage extérieur doit être muni de dispositifs (grilles anti-moustiques, étanchéité du réservoir ...) permettant d'éviter la prolifération des moustiques et ainsi éviter toutes nuisances.

Les bordures des espaces verts doivent être ajourés afin de permettre le libre écoulement des eaux.

**E) DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES :**

Le positionnement, le dimensionnement et les caractéristiques techniques des espaces de collecte (porte à porte, apport volontaire...) doivent répondre aux conditions suivantes :

- être accessible depuis le domaine public par les véhicules de collecte,
- être positionnés sur le terrain d'assiette du projet (sauf pour les bacs d'apport volontaire et les conteneurs semi-enterrés situés sur voirie),
- être le plus intégré possible à l'environnement bâti, à la forme urbaine,
- être disposé en assez grand nombre et en capacité suffisante pour les conteneurs semi-enterrés et bacs d'apport volontaire.

**III) Energie et performances énergétiques :****A) PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

Les bâtiments doivent privilégier une bonne performance énergétique en travaillant sur l'exposition de la construction (soleil et vent), l'isolation thermique, la gestion et l'optimisation de l'éclairage, la végétalisation,

**B) ENERGIES RENOUVELABLES :**

Les nouvelles constructions et installations devront privilégier l'implantation le développement de dispositifs de productions d'énergies renouvelable. Ces dispositifs sont à privilégier en zone urbanisée, en toiture sur les bâtiments

---

et en s'insérant le mieux possible dans le bâti existant, et sur les aires de stationnement extérieures, ainsi que sur les espaces déjà artificialisés ou dégradés.

Ces dispositifs ne doivent pas porter atteinte à la qualité des paysages. Ils doivent être intégrés le mieux possible dans le bâti existant quand ils sont établis sur des constructions nouvelles ou parties nouvelles de constructions. Les installations au sol de production d'énergie renouvelable doivent être conçues aussi afin d'éviter le plus possible leur impact visuel.

Pour rappel :

Certaines constructions sont soumises à des obligations légales d'installation de dispositif de production d'énergie renouvelable, notamment en application des articles L111-19-1 de l'Urbanisme, de l'article L171-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023