



République Française
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Du 1^{er} juin 2026 au 26 juin 2026

Table des matières

1.Principales dispositions législatives et réglementaires.....	3
2. Rappel des procédures.....	5
3. Présentation du projet de mise en concordance	7
4. Annexes	13

PREAMBULE

Le lotissement « Nord 2^{ème} tranche » a été créé le 18 avril 1958, après approbation par le Préfet. Il fait l'objet d'un cahier des charges qui régit les droits et les obligations des colotis. Ce document n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis sa création.

Le régime juridique des lotissements a, quant à lui, connu de profondes modifications, les dernières en date étant issues de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Les dispositions réglementaires d'un cahier des charges de lotissement ne sont ainsi plus opposables aux autorisations d'occupation du sol relevant du Code de l'urbanisme. Cependant, elles continuent de produire des effets contractuels entre les colotis, au titre du droit civil.

Cette situation engendre des complexités et un manque de lisibilité du fait du caractère parfois incohérent, voire contradictoire, de certaines dispositions du cahier des charges du lotissement avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). De plus, la dualité des règles applicables entraîne une insécurité juridique pour toutes les personnes qui souhaitent construire ou rénover.

En conséquence, et en application de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme, il est donc proposé de procéder à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} tranche » avec le PLUi, afin de clarifier et de sécuriser les conditions s'appliquant à tout projet situé dans le périmètre du lotissement et dans le respect des objectifs du PLUi.

1.Principales dispositions législatives et réglementaires relatives aux lotissement

a) La caducité du cahier des charges et du règlement du lotissement

Lorsqu'une commune est dotée d'un document d'urbanisme, les règles contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce, même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L.442-9 du Code de l'urbanisme).

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement « Nord 2^{ème} tranche » sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

b) Le maintien des règles du lotissement dans les rapports entre colotis

Il est important de noter que les règles contenues dans les documents du lotissement, et notamment dans le cahier des charges et le règlement, continuent de régir les relations entre les colotis, puisqu'ils sont également des documents de nature contractuelle, et ce quand bien même ils seraient caducs en vertu de l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme.

De la même manière, le mode de gestion des parties communes n'est pas atteint par la caducité.

En définitive, pour le lotissement « Nord 2^{ème} tranche » :

- Les dispositions d'urbanisme contenues dans le cahier des charges du lotissement ne sont plus opposables aux autorisations d'occupation du sol ;
- Mais le cahier des charges continue de régir les rapports entre les colotis et a donc une valeur de servitude de droit privé.

c) Les conséquences de la juxtaposition des règles contractuelles du lotissement et des règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

En pratique, la délivrance des autorisations d'urbanisme se fait au regard des règles contenues dans le PLUi, et non en application des différentes dispositions contenues dans le cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} tranche ».

Ainsi, un permis de construire ou une déclaration de travaux pourrait être, dans le même temps, légal, car respectant les dispositions du PLUi, et contraire aux règles du cahier des charges du lotissement.

Dans cette hypothèse, si le détenteur de l'autorisation l'exécutait en respectant strictement les dispositions du PLUi, il risquerait tout de même de se voir intenter contre lui une action de démolition devant le juge civil, puisque sa construction aurait été érigée en méconnaissance des règles du cahier des charges du lotissement. Cette situation est source d'ambiguïtés et de nombreuses difficultés. Elle fait naître une véritable insécurité juridique pour les colotis du lotissement concerné, qui peuvent détenir une autorisation légale mais en pratique inapplicable, car contraire aux règles du cahier des charges du lotissement.

Les règles du PLUi sont donc, dans ce secteur précis, mises en échec, puisqu'elles se heurtent à diverses dispositions incompatibles avec le cahier des charges du lotissement. Le parti urbanistique de la commune est remis en cause et le restera tant que ces dispositions ne seront pas modifiées.

Les dispositions réglementaires du cahier de charges ne doivent pas faire obstacle aux dispositions d'urbanisme établies dans le PLUi, seul document, désormais, qui établit les orientations d'aménagement et définit les modalités d'occupation des sols, qu'elles soient actuelles mais également futures.

Il convient dès lors, sans dénaturer l'esprit du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} tranche », de permettre la construction, voire la rénovation des constructions existantes, au regard des règles d'urbanisme actuelles, sans être limité par les restrictions que pourrait contenir un cahier des charges et qui ne correspondraient plus à la dynamique de la commune en termes d'urbanisme et d'aménagement.

2. Rappel des procédures

a) Déroulement de la procédure de mise en concordance

La procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} tranche » avec le PLUi est conduite par la commune de Le Barcarès, selon les modalités suivantes :

- Constitution du dossier explicatif ;
- Organisation de l'enquête publique ;
- Approbation de la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLUi avec la prise d'un arrêté du Maire après avis motivé du Conseil municipal.
- Les modifications apportées au cahier des charges seront opposables aux colotis dès la publication réputée régulière de l'arrêté de mise en concordance (cass. 3^e civ., 11 mai 2006, n°05-19-972).

La procédure de mise en concordance du lotissement « Nord 2^{ème} tranche » avec le PLUi est menée dans le cadre de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme qui dispose que :« *Lorsque l'approbation*

d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. ».

Au titre de l'article R.442-19 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour prononcer la modification de tout ou partie des documents est l'autorité compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager, c'est-à-dire le Maire, ou son représentant.

La décision portant modification des documents du lotissement prendra la forme d'un arrêté de mise en concordance, après enquête publique réalisée conformément aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-46 du Code de l'environnement, ainsi qu'une délibération motivée du Conseil municipal.

Aucune évaluation environnementale n'est nécessaire pour la procédure de mise en concordance d'un cahier des charges de lotissement. La présente procédure vise simplement à substituer certaines règles du cahier des charges par les règles de droit des sols du PLUi en vigueur. L'impact de ces règles sur l'environnement a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

b) Le déroulement de l'enquête publique

La procédure d'enquête publique s'effectue dans les conditions suivantes :

✓ Lancement de l'enquête publique et information au public

Monsieur le Maire de Le Barcarès a pris un arrêté en date du 04 mai 2026, transmis à la préfecture des Pyrénées-Orientales le 04 mai 2026, portant ouverture de l'enquête publique préalablement à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (approuvé le 24/02/2026), pour une durée de 26 jours consécutifs du **lundi 1^{er} juin 2026 (8h30) au vendredi 26 juin 2026 (17h00)**.

Cet arrêté indique l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête et les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations. Un avis d'enquête publique a été affiché en Mairie du Barcarès et à la localisation des objets de la présente enquête publique.

En complément, cet avis a fait l'objet d'une **publication sur le site internet de la ville**.

Le commissaire enquêteur a été choisi, conformément à l'article R.134-17 du Code des relations entre le public et l'administration, sur une liste d'aptitude. Il s'agit de Madame Valérie CASTRE.

L'arrêté de Monsieur le Maire est rendu public par voie d'affichage en mairie du Barcarès et **sur les lieux objet de l'enquête quinze jours avant le début de l'enquête**.

✓ Déroulement de l'enquête publique

Conformément à l'article L. 132-9 du Code de l'environnement, la présente enquête dure 26 jours consécutifs, du **lundi 26 juin 2026 (8h30) au vendredi 26 juin 2026 (17h00)**.

L'ensemble du dossier soumis à enquête publique ainsi que le registre permettant aux personnes intéressées de formuler leurs observations sur le projet de mise en concordance, sont mis à disposition du public aux heures d'ouverture au public :

- Sur le **registre d'enquête** ouvert à cet effet, déposé au service urbanisme de la Mairie du Barcarès Boulevard du 14 juillet 66420 Le Barcarès ;

- **Par courriel** à l'adresse : enquetecbarcaresplui@protonmail.com

- **Par courrier** à l'adresse suivante : Madame la Commissaire Enquêtrice, Enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Mairie de Le Barcarès, Boulevard du 14 Juillet, BP 5 66 421 Le Barcarès Cedex.

La Commissaire Enquêtrice tiendra une permanence les :

- **Lundi 8 juin 2026 de 14h00 à 17h00.**

- **Lundi 15 juin 2026 de 14h00 à 17h00.**

Vendredi 26 juin 2026 de 14h00 à 17h00.

Le dossier peut également être consulté sur le site internet de la ville : www.lebarcares.fr – rubrique urbanisme.

✓ Publicité

La publicité de l'enquête publique sera assurée conformément aux articles L.123-10 et R.123-9 à R.123-11 du Code de l'environnement :

- Affichage d'un avis relatif à l'enquête publique sur les panneaux administratifs de la commune du Barcarès, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête ;
- Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de l'enquête.
- Affichage d'un avis relatif à l'enquête publique sur le site soumis à ladite enquête, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête.

✓ Clôture de l'enquête

A la fin de l'enquête publique, le registre d'enquête est clos et signé par la commissaire-enquêtrice qui, dans un délai d'un mois, transmet à Monsieur le Maire ou son représentant son rapport et ses conclusions motivées. Le Conseil Municipal pourra alors, en prenant compte de ce rapport, procéder à la mise en concordance entre le règlement du cahier des charges et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

3. Présentation du projet de mise en concordance

a) La nécessité d'une mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Il a été repéré un lotissement pour lequel le cahier de charges nécessiterait une mise en concordance avec le PLUi. Il s'agit du lotissement « Nord 2^{ème} tranche » autorisé le 18 avril 1958.

En effet, sur la parcelle cadastrée section AX numéro 430, située 2 Avenue de la Tramontane et partiellement intégrée dans le périmètre du lotissement « Nord 2^{ème} Tranche », la société SA HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE a déposé un permis de construire le 18 mars 2026 pour la construction d'un immeuble collectif en R+4 comprenant 12 logements locatifs sociaux, 2 logements en accession PSLA ainsi qu'un local commercial en rez-de-chaussée, en lieu et place de l'ancien hôtel « Les Régates ».

Ce dossier de permis de construire, conforme aux règles du PLUi approuvé, n'est pourtant pas conforme à certaines dispositions du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} Tranche ».

En effet le cahier des charges du lotissement dispose de règles qui ne sont plus en concordance avec le règlement du PLUi, notamment en ce qui concerne les clôtures ou les servitudes de construction, qui impose par exemple une limitation en R+1 alors que le PLUi autorise une hauteur de 15 mètres sur la parcelle.

Des dispositions du cahier des charges « Nord 2^{ème} Tranche » s'avèrent donc plus restrictives que les règles édictées dans le règlement du PLUi.

Pour clarifier cette situation, le code de l'urbanisme prévoit, par son article L.442-11 la possibilité de mettre en concordance les dispositions d'urbanisme contenues dans un cahier des charges de lotissement avec le PLUi. C'est donc l'objet de cette procédure qui a pour but de supprimer tous les articles qui n'ont plus lieu d'être présents, qui sont obsolètes et qui rajoutent de l'incertitude et qui ne correspondent plus aux règles d'urbanisme actuelles.

A noter que cette mise en concordance :

- Ne modifie en rien les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur le lotissement :

Le règlement du PLUi n'est pas modifié. Elle modifie ou supprime les articles du cahier des charges en incohérence avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, mais les autres dispositions du cahier des charges continuent à s'appliquer entre les colotis.

- S'inscrit dans la tendance générale de densification des zones urbaines :

La loi ALUR incitait déjà à la densification et le PLUi tient compte de cette loi à laquelle s'ajoute la récente loi Climat et Résilience.

Dans un espace urbain limité en surfaces constructibles, la densification par le haut permet d'augmenter l'offre de logements et de limiter l'étalement urbain. Elle a été facilitée par différents assouplissements législatifs dont notamment la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols.

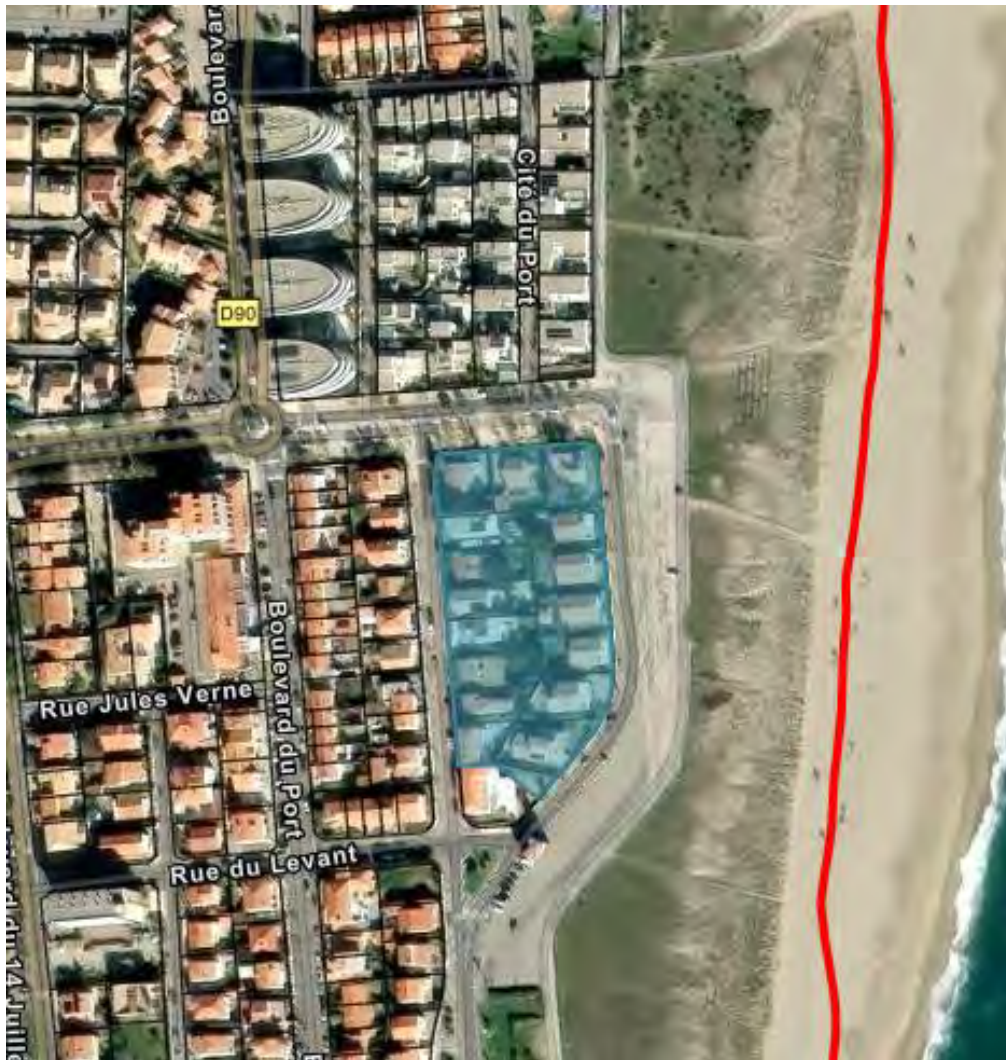
Ainsi en supprimant notamment la règle présente dans le cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} tranche » qui impose une hauteur maximale en R+1, l'objectif d'optimisation de l'espace voulu par la loi ALUR sera renforcé.

- Sécurise juridiquement les actes puisque le cahier des charges et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal seront en concordance.

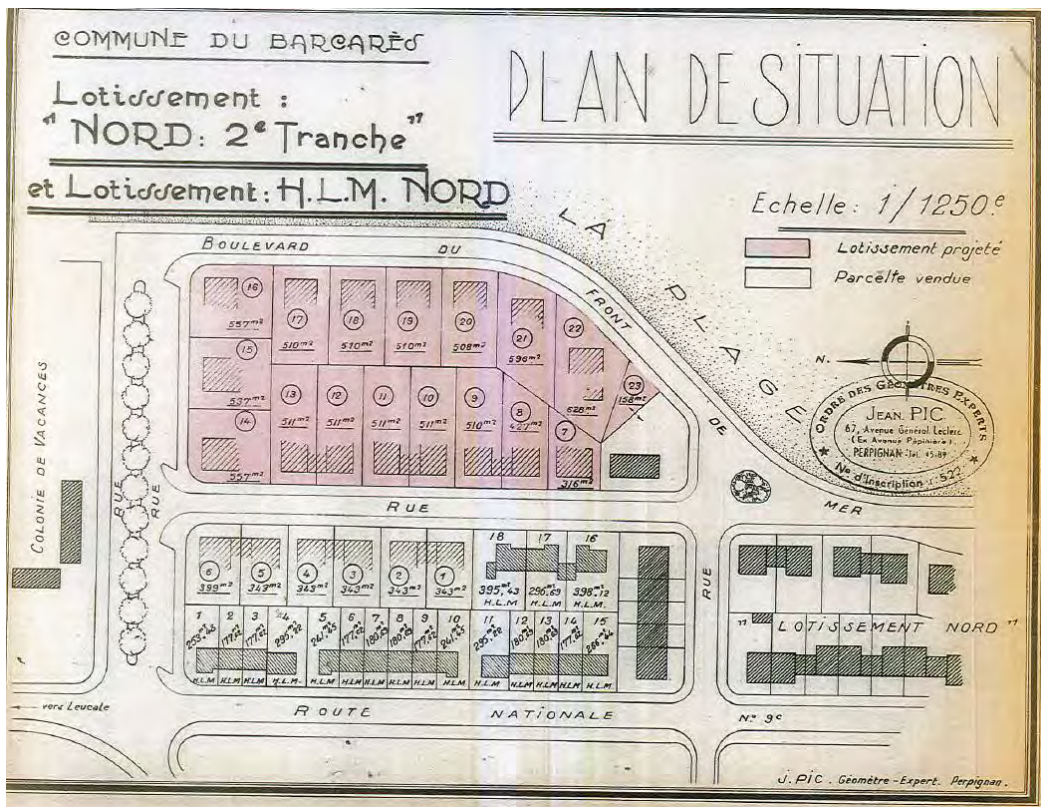
b) Le lotissement « Nord 2^{ème} Tranche »

Ce lotissement comporte un cahier des charges régissant les droits et obligations des colotis. Il a été approuvé le 18 avril 1958 et s'applique à toutes les parcelles du lotissement.

Plan de situation lotissement

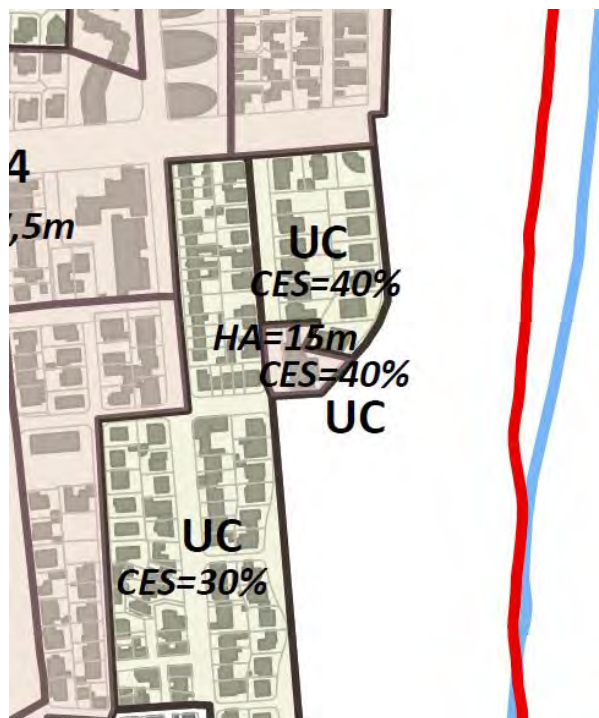


Plan de masse lotissement



Source : cahier des charges du lotissement

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a été approuvé le 24/02/2026. Le périmètre du lotissement « Nord 2^{ème} tranche » est concerné par la zone UC du PLUi.



Source : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

c) Articles du cahier des charges concernés par les modifications

ARTICLE 3 = ACCEPTATION DE LA VOIRIE

b/ CLOTURES : Dans un délai de six mois après l'acquisition de son lot, l'acquéreur devra se clore provisoirement :

1°) en bordure des Rues, de la Route Nationale et marges de reculement, les clôtures définitives ne pourront être constituées que par des murs bahuts de 0 m,80 de hauteur, plus une partie ajourée, grillage ou autre, de 0 m,50, en sorte que la hauteur totale sera de 1 m,30, d'un type approuvé par le Service Départemental de l'Urbanisme et de l'Habitation.

2°) Sur la voirie « Front de Mer » : les clôtures seront constituées par un mur bahut de 0 m,55 surmonté d'une partie ajourée de 0 m,50. Les clôtures intérieures seront toujours établies à cheval sur les lignes divisaires, construites à frais commun ou suivant les règles imposées pour la mitoyenneté par le droit commun.

Elles auront une hauteur de 1 m,00 et seront surmontées par un grillage de 1 m de hauteur. Aucune indemnité de mitoyenneté ne pourra être réclamée à la commune tant qu'elle restera propriétaires des terrains contigus à celui vendu, tous droits étant réservés au profit de l'acquéreur contre les acquéreurs futurs desdits terrains contigus.

Ces clauses du cahier des charges seront remplacées par la disposition suivante :

« Les types de clôture et leurs hauteurs sur les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions des documents d'urbanisme en vigueur (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Plan de Prévention des Risques Inondation) ».

c/ SERVITUDES DE CONSTRUCTION :

Les acquéreurs sont soumis, dans leur droit d'user des terrains acquis, aux servitudes générales imposées par les Services de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement officiel de la voie suivant les situations indiquées sur le plan général du Lotissement. Les prospects latéraux constituent un minimum qui peut être augmenté sans demande de dérogation.

La profondeur des immeubles pourra varier en fonction de la surface constructible, de ce fait cette dernière sera limitée à :

30 % pour l'immeuble principal

5 % pour les dépendances sur les parcelles ou elles sont prévues et leur hauteur totale n'excédera pas 2m,50 hors tout.

La hauteur sera limitée à un étage sur rez-de-chaussée normal.

Par ailleurs trouveront application les dispositions du décret 55-1164 du 29 août 1955, portant règlement d'administration publique de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

*Le morcellement des parcelles initiales, sous quelque forme que ce soit, est interdit.
Les acquéreurs devront, éventuellement, au droit de leur terrain et aux emplacements indiqués par les Services intéressés, planter et entretenir des arbres d'une essence qui sera déterminée par la même autorité.*

Toute publicité, de quelque nature et par quelque moyen que ce soit, sera interdite à l'intérieur du Lotissement.

Toutes les constructions, quelles qu'elles soient, y compris les clôtures, devront dans tous les cas, faire l'objet d'une demande de permis de construire dont l'instruction sera faite suivant les conditions posées par l'ordonnance du 27 octobre 1945 et, le cas échéant, par les textes réglementaires en vigueur, au moment de l'instruction de la demande.

Les terrains lotis sont uniquement réservés à l'habitation. Il est par suite interdit aux acquéreurs d'édifier des constructions autres que celles nécessaires à l'habitation et à ses annexes.

Les dépendances isolées sont interdites.

Le lotissement ayant un caractère résidentiel, sont exclus d'une façon absolue les établissements classés et tous les établissements qui, sans être classés, présentent par l'émission de bruits, d'odeurs ou de fumée, une gêne quelconque pour le voisinage, ainsi que les établissements ou construction heurtant l'esthétique.

Ces clauses du cahier des charges seront remplacées par les dispositions suivantes :

« Les modes de constructions, les matériaux, les hauteurs et de manière plus générale toutes les caractéristiques desdites constructions, tout comme leur implantation, devront être conformes aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur.

Les types d'occupations des sols sur les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur ».

d/ CANALISATIONS ET RACCORDEMENTS : Les acquéreurs pourront se brancher à leurs frais sur les conduites nouvelles établies dans les voies projetées, y ouvrir des tranchées, à charge pour eux de se conformer aux règlements des Services Publics en vigueur et de remettre les lieux en état immédiatement après l'achèvement des travaux. La Commune fera effectuer, le cas échéant, à leur frais la réfection de la chaussée ou du trottoir. Les branchements aux canalisations d'eau et d'égout sont obligatoires pour les acquéreurs. Une autorisation préalable des Services Municipaux sera exigée.

Cette clause est remplacée par la disposition suivante :

« La gestion des eaux (pluviales, potables ou usées) sur les terrains dépendant du lotissement seront conformes aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur ».

Les autres articles présents dans le cahier des charges (article 1 – 2 – 3 a – 3 e – 3 f – 3 g) ne sont pas modifiés. Bien que parfois obsolètes, ces articles sont hors du champ d'application du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et ne sont donc pas modifiés.

4. Annexes

a) Délibération du Conseil Municipal

 <p>PORT BARCARÈS</p>	<p>RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté • Égalité • Fraternité</p>	<p>Envoyé en préfecture le 10/04/2026 Reçu en préfecture le 10/04/2026 Publié le 10/04/2026 ID : 095-216500171-20260402-DELIB_2026-DE</p>
<p>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 AVRIL 2026</p>		
<p>L'an deux mille vingt-six et le jeudi 2 avril à 17 heures, le Conseil Municipal de la Commune du Barcarès, convoqué le 20 mars 2026 et le 27 mars 2026 (envoi d'un complément de 6 délibérations), s'est réuni en session ordinaire dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur Alain FERRAND, Maire.</p>		
<p>ETAIENT PRESENTS :</p>		
<p>Monsieur Alain FERRAND, Maire Monsieur Florian RODRIGUEZ, Madame Colette DETAUX, Monsieur Frédéric ALOY, Madame Delphine MEUNIER, Madame Marie-Hélène CHARLES, Monsieur Benoît CARRETTE, Madame Hélène LESTARQUIT, adjoints au Maire</p>		
<p>Monsieur Pierre SALA, Monsieur Joseph GARCIA, Madame Malika GUERITE, Madame Patricia BOULLY, Monsieur Ahcène NEDJAR, Monsieur Pierre BOBIC, Monsieur Renaud SALAMONE, Monsieur Laurent ROUSSET, Madame Sophie VESPIGNANI, Madame Emile ALBERGUCCI-FIGUET, Madame Anne BAZERBE, Madame Cécile IMBO, Madame Ludivine MARICOURT, Monsieur Patrick GANEL, Monsieur Thierry LAUR, Madame Virginie CUGNIERE, Madame Virginie BRODIN, conseillers municipaux.</p>		
<p>PROCURATIONS :</p>		
<p>Monsieur Jean-Marie PACIFICO donne procuration à Madame Delphine MEUNIER Monsieur Arnaud JOFFRE donne procuration à Monsieur Joseph GARCIA Madame Martine GISOLO donne procuration à Madame Anne BAZERBE Monsieur Arnaud BRUCHET donne procuration à Monsieur Thierry LAUR</p>		
<hr/> <p>Commune du Barcarès <u>DELIBERATION N° 086/02.04.2026</u> MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « NORD 2^{ème} TRANCHE » AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL</p>		
<p>Monsieur Frédéric ALOY, adjoint au Maire, rapporteur, expose à l'assemblée que la SA HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE a déposé un permis de construire en date du 18 mars 2026 pour la construction d'un ensemble de logements en lieu et place de l'Hôtel Restaurant « Les Régates », sur la parcelle cadastrée AX 430, située 2 avenue de la Tramontane.</p>		
<p>Ce projet consiste à maintenir un restaurant, créer 14 logements sociaux dont 2 logements en accession PSLA et présente une valeur architecturale certaine ainsi qu'une bonne intégration au site.</p>		
<p>Il rappelle que la commune du Barcarès est fortement carencée en logements sociaux et a des obligations au regard de la loi SRU. L'aboutissement de ce projet est important au regard de nos obligations en matière de logement social.</p>		

L'acquisition de ce bien a été portée par l'Établissement Public Foncier Occitanie, dans le cadre de l'arrêté préfectoral de carence portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPFO et l'ESH Perpignan Méditerranée qui a été choisi pour porter le projet de réalisation des logements sociaux.

Ce dossier de permis, conforme aux règles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole le 24 février 2026, n'est pourtant pas conforme à certaines dispositions du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} tranche », qui date du 18 avril 1958.

En effet, le cahier des charges du lotissement dispose de règles qui ne sont plus en concordance avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, notamment en ce qui concerne les clôtures ou les servitudes de construction, qui impose par exemple une limitation en R+1 sur l'ensemble du lotissement, alors que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal autorise une hauteur de 15 mètres sur la parcelle AX 430, faisant l'objet du présent projet.

La Commune va donc délivrer un permis de construire qui ne pourra pas être mis en œuvre car certaines prescriptions du cahier des charges du lotissement font obstacle aux travaux. Précision étant faite que les règles d'un cahier des charges d'un lotissement ne sont pas opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le cahier des charges d'un lotissement est en effet un document contractuel dont les clauses engagent les colotis entre eux pour toutes stipulations qui y sont contenues. Ce sont des documents de droit privé qui lient les parties entre elles de manière perpétuelle et restent en vigueur alors même que les règles qu'ils comportent seraient incompatibles avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Ainsi, pour lever toute ambiguïté et une insécurité pour les propriétaires colotis souhaitant réaliser des travaux, il est nécessaire de mettre en concordance les règles du lotissement avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Cette capacité est donnée par l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

VU le Code Général des Collectivités Territoriales.

VU le Code de l'Urbanisme.

VU le Code de l'Environnement.

VU le dépôt de Permis de construire en date du 18/03/2026 par la SA HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE.

VU le cahier des charges du lotissement « NORD 2ème tranche ».

VU la délibération du conseil communautaire de Perpignan Méditerranée Métropole en date du 24/02/2026 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

- **CONSIDERANT** qu'il est important pour le dynamisme de la commune que les cahiers des charges de certains lotissements comportant des dispositions obsolètes soient mis en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- **CONSIDERANT** que sans cette mise en concordance du cahier des charges du lotissement « NORD 2^{ème} tranche » avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, les travaux régulièrement autorisés dans ce lotissement pourraient faire l'objet d'une procédure contentieuse civile tendant à la démolition des ouvrages réalisés ainsi que la remise en cause des ventes intervenues en cas de non-conformité au cahier des charges.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, décide à la **l'unanimité des membres présents ou représentés**.

- **D'APPROUVER** le principe de mise en concordance, avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, du cahier des charges du lotissement « NORD 2^{ème} tranche ».
- **D'ENGAGER** la procédure d'enquête publique nécessaire à la réalisation de cette mise en concordance.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document afférent à ce dossier.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Pour extrait conforme,
Le Maire,
Alain FERRAND



PJ : Cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} tranche », zoning du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal applicable à la parcelle AX 430 (zone UC)

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa notification. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de sa notification devant le tribunal administratif de Montpellier.

b) Arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique

N° A.141/2026



République Française
LIBERTÉ - EGALITÉ - FRATERNITÉ

ARRETE DU MAIRE

REF: 66017/Urba/

PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « NORD 2^{ème} TRANCHE » AVEC LE REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL.

Le Maire de la commune de LE BARCARES ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment son article L. 442-11 ;

VU le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants, et R. 123-1 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 24/02/2026 ;

VU la délibération du conseil municipal en date du 02 avril 2026 approuvant le lancement de la procédure de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} Tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

VU la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs pour l'année 2026 ;

CONSIDERANT la nécessité de recourir à la procédure de mise en concordance, certaines dispositions du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} Tranche » étant en contradiction avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Plage Nord 2^{ème} Tranche » qui est en contradiction avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

ARTICLE 2 :

Ladite enquête publique sera ouverte du 1er juin 2026 au 26 juin 2026 aux jours et heures habituels d'ouverture, soit de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h du lundi au vendredi, où toutes les pièces du projet seront déposées jusqu'au 26 juin. Toute personne pourra prendre connaissance sur place du dossier durant les horaires d'ouverture de la mairie (du lundi au vendredi) 8h30 - 12h et 13h30 - 17h). Les informations seront également publiées sur le site internet de la Commune (www.lebarcares.fr).

Envoyé en préfecture le 04/05/2026
Reçu en préfecture le 04/05/2026
Publié le 04/05/2026
ID : 056-216600171-20260504-A141_2026-AR

ARTICLE 3 :

Madame Vallérie CASTRE, figurant sur la liste d'aptitude pour l'année 2026 est nommée Commissaire-Enquêtrice et procédera en cette qualité, conformément aux dispositions ci-dessus prescrites.

ARTICLE 4 :

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci, le présent arrêté sera publié par voie d'affichage en mairie, sur le lieu concerné par l'enquête, et sur le site internet de la Commune.

En complément, au moins quinze jours avant le début de l'enquête un avis d'enquête publique fera l'objet d'une publication dans deux journaux locaux : « Midi Libre » et « L'indépendant » pour permettre au public d'en être informé.

Un certificat d'affichage constatant l'accomplissement de ces formalités sera annexé au procès-verbal du rapport de la commissaire enquêtrice.

L'avis d'enquête sera publié par voie d'affichage en Mairie de Le Barcarès et dans le lotissement concerné par la mise en concordance.

L'accomplissement de cette formalité sera certifiée par Monsieur le Maire ou son représentant.

ARTICLE 5 :

Les observations formulées par le public seront enregistrées sur un registre spécialement ouvert pour cet objet. Le registre à feuillets non mobiles sera coté et paraphé par la Commissaire-Enquêtrice. Les observations peuvent également être adressées par écrit à :

Madame la Commissaire-Enquêtrice – Enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} Tranche » avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Mairie de Le Barcarès
Boulevard du 14 Juillet
BP 5
66421 Le Barcarès Cedex

Ou par courrier électronique à l'adresse : enqueteccharcaresplui@protonmail.com

Les courriers et courriels seront annexés au registre d'enquête afin que chacun puisse en prendre connaissance.

Madame la Commissaire-Enquêtrice recevra le public à la mairie le :

- lundi 8 juin de 14h à 17h ;
- Lundi 15 juin de 14h à 17h ;
- Vendredi 26 juin de 14h à 17h.

ARTICLE 6 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, Madame la Commissaire-Enquêtrice constatera sur le registre la clôture de l'enquête et transmettra dans un délai d'un mois le dossier à la mairie avec ses conclusions motivées.

ARTICLE 7 :

Après réception du rapport et des conclusions de la Commissaire-Enquêtrice, la décision d'autorisation sera adoptée par Monsieur le Maire au terme d'une délibération du conseil municipal, qui autorisera la prise d'un arrêté communal mettant en concordance le cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} Tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Envoyé en préfecture le 04/05/2026
Reçu en préfecture le 04/05/2026
Publié le 04/05/2026
ID : 066-216600171-20260504-A141_2026-AR

ARTICLE 8 :

Le présent arrêté pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

ARTICLE 9 :

Ampliation du présent arrêté sera transmise à Madame la Commissaire-Enquêtrice chargée, pour ce qui la concerne de l'application du présent arrêté.

Fait à Le Barcarès, le **04 MAI 2026**

Le Maire,
Alain FERRAND



Affiché le : **04 MAI 2026**

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune du BARCARES

Mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} Tranche », situé entre l'Avenue de la Tramontane et le Boulevard du Golfe du Lion, avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Par arrêté municipal, le Maire du Barcarès a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} Tranche », avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

A cet effet,

Madame Valérie CASTRE, a été désignée comme commissaire enquêtrice.

L'enquête se déroulera à la mairie, du lundi 1^{er} juin 2026 au vendredi 26 juin 2026 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 du lundi au vendredi.

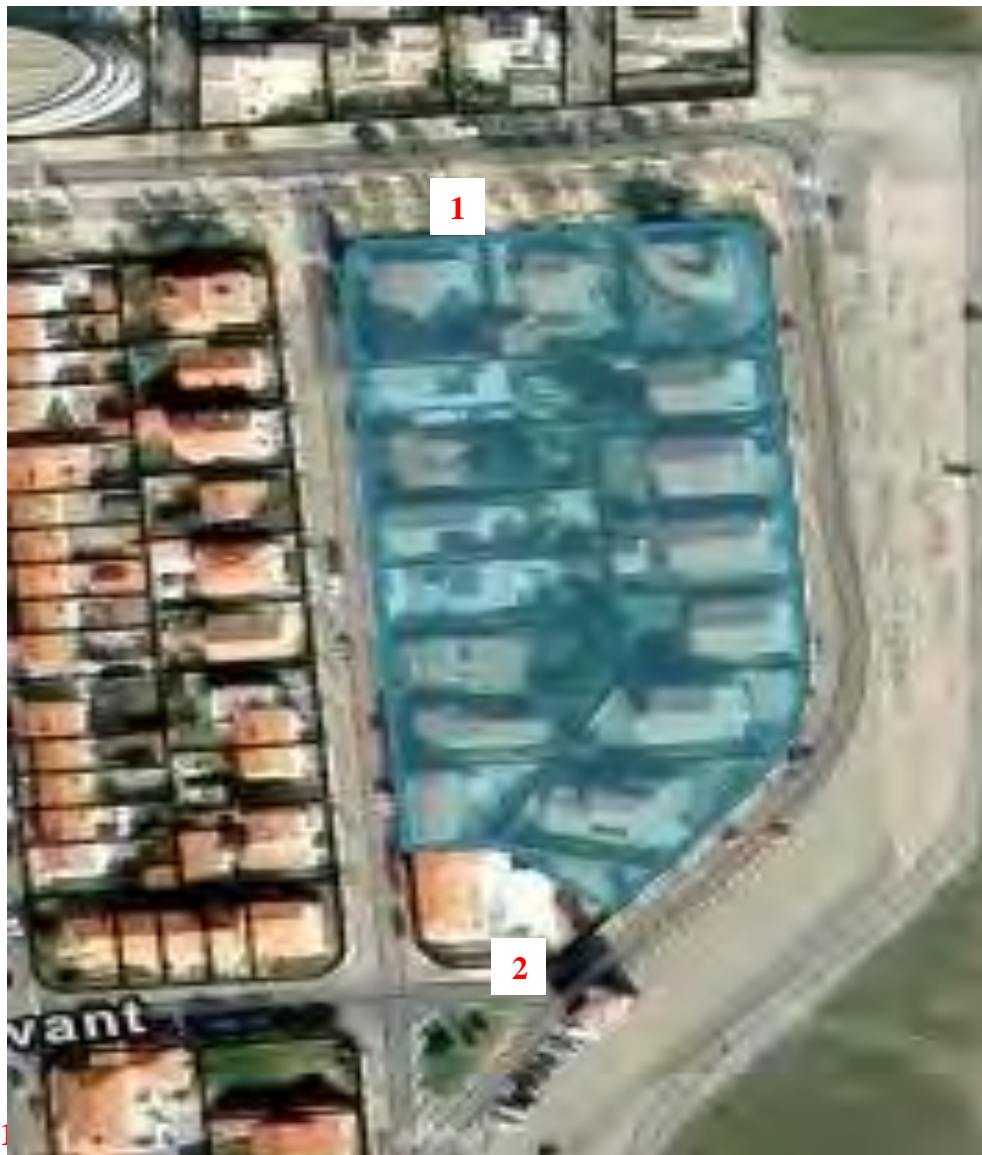
Madame la commissaire enquêtrice recevra en mairie les : lundi 8 juin 2026 de 14H00 à 17H00, lundi 15 juin 2026 de 14H00 à 17H00, et vendredi 26 juin de 14H00 à 17H00.

Pendant la durée de l'enquête, les observations du public, formulées par écrit, pourront être adressées à : Madame la commissaire enquêtrice – enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement avec le PLUi – Mairie de Le Barcarès- Boulevard du 14 Juillet B.P. 5 - 66421 LE BARCARES CEDEX ou adressées par mail à l'adresse suivante : enquetecbarcaresplui@protonmail.com ; elles seront consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie ;

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête.

d) Affichage

Sur site





Photographies de l'affichage sur le site

En mairie

Certificat de publication

Objet : Publication d'un acte administratif sur la plateforme IntraMuros

Titre de la publication : A141 OUVERTURE ENQUETE PUBLIQUE MISE EN CONCORDANCE CAHIER DES CHARGES LOT NORD 2EME TRANCHE AVEC LE PLUI

Document n°1 : A141 OUVERTURE ENQUETE PUBLIQUE MISE EN CONCORDANCE CAHIER DES CHARGES LOT NORD 2EME TRANCHE AVEC LE

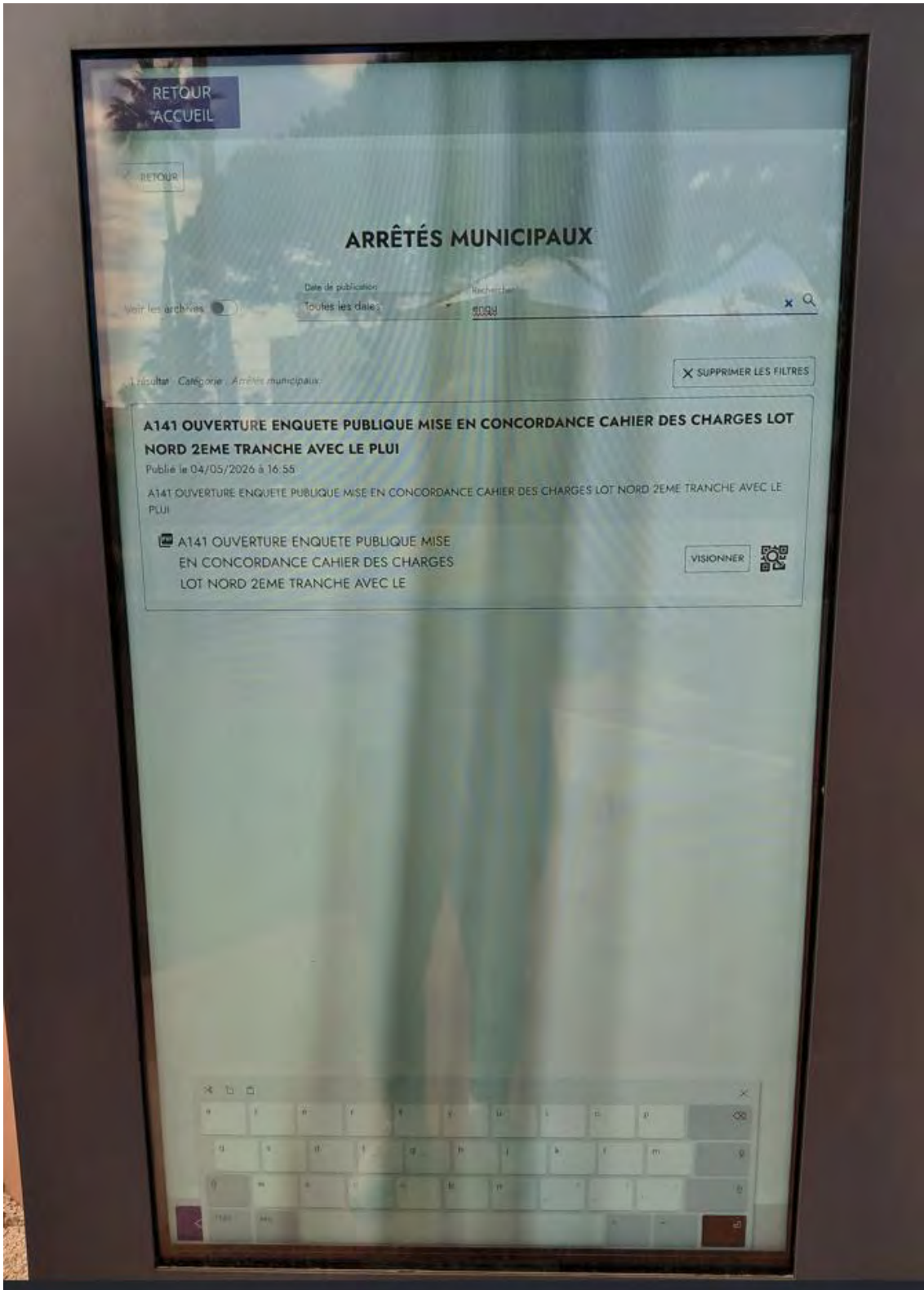
(https://files.appit-intramuros.com/legal_documents/6938/dda94d2ff48fda55b03285d3627343b.pdf)

Publié le : 4 mai 2026 16:55 (Europe/Paris)

Durée d'affichage : 60 jours

L'opération a été réalisée par l'agent reconnu sous l'identifiant :
christine.corcinos@lebarcares.fr

Ce certificat a été généré le 5 mai 2026 09:20 (Europe/Paris) depuis la plateforme IntraMuros



Affichage sur le panneau interactif à l'entrée de la mairie

Midi Libre.fr

JUSTIFICATIF DE PARUTION

Cette annonce a été publiée dans son texte intégral, sous réserve d'incident technique :

Le 11/05/2026 à 00h05 dans Midi Libre.fr - 66 (66)

Avec une durée de visibilité de 7 jours

Références : LDDM593412, 237328

Dossier Client : MISE EN CONCORDANCE NORD 2EME TRANCHE AVEC PLUi



AVIS AU PUBLIC

Commune de LE BARCARES

Enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème Tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Par arrêté, le maire de Le Barcarès a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème Tranche » situé entre l'Avenue de la Tramontane et le Boulevard Golfe du Lion, avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

A cet effet,

Madame Valérie CASTRE, a été désignée comme commissaire enquêtrice.

L'enquête se déroulera à la mairie, **du 1er juin 2026 au 26 juin 2026** aux jours et heures habituels d'ouverture, soit de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h du lundi au vendredi.

Madame la commissaire enquêtrice recevra en mairie le lundi 8 juin 2026 de 14h à 17h, le lundi 15 juin de 14h à 17h, et le vendredi 26 juin de 14h à 17h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème Tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit à la commissaire enquêtrice à l'adresse : Madame la Commissaire-Enquêtrice – Enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges avec le PLUi - Mairie de Le Barcarès - Boulevard du 14 Juillet - BP 5 - 66421 Le Barcarès Cedex ou par courrier électronique à l'adresse : enquetecbarcaresplui@protonmail.com

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête.

Le Maire,
Alain FERRAND

AVIS PUBLICS

ENQUÊTES PUBLIQUES



AVIS AU PUBLIC

Commune de LE BARCARÈS

Enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème Tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Par arrêté, le maire de Le Barcarès a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème Tranche » situé entre l'Avenue de la Transmontane et le Boulevard Golfe du Lohr avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

A cet effet,

Madame Valerie CASTRE, a été désigné comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie, du 1er juin 2026 au 26 juin 2026 aux jours et heures habituels d'ouverture, soit de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h du lundi au vendredi.

Madame la commissaire enquêteur recevra en mairie le lundi 8 juin 2026 de 14h à 17h, le lundi 15 juin de 14h à 17h, et le vendredi 26 juin de 14h à 17h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2ème Tranche » avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit à la commissaire enquêteur à l'adresse : Madame la Commissaire-Enquêteur – Enquête publique relative à la mise en concordance du cahier des charges avec le PLUI - Mairie de Le Barcarès - Boulevard du 14 Juillet - BP 5 - 66421 Le Barcarès Cedex ou par courrier électronique à l'adresse : enquete@barcarès-plui@prblonmail.com

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur pourront être consultés à la mairie à l'issue de l'enquête.

Le Maire,

Alain FERRAND

Sur le site internet de la mairie

ENQUÊTE PUBLIQUE :

MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DU LOTISSEMENT « NORD 2ÈME TRANCHE »
AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Par arrêté en date du 04 mai 2026, le Maire de la commune du Barcarès a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} tranche » situé entre l'Avenue de la Tramontane et le Boulevard du Golfe du Lion, avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

L'enquête publique se déroulera du 01 juin 2026 au 26 juin 2026.

Une commissaire-enquêtrice a été désignée pour conduire cette enquête publique.

Le dossier sera consultable à la mairie du Barcarès – service Urbanisme – à compter de l'ouverture de l'enquête publique (01/06/2026).

TÉLÉCHARGEMENT

- **Délibération du Conseil Municipal**
- **Arrêté du maire**
- **Avis d'enquête publique**

PERMANENCE

Trois permanences seront tenues par Madame la commissaire-enquêtrice, en mairie :

- **Lundi 8 juin 2026 de 14h à 17h**
- **Lundi 15 juin 2026 de 14h à 17h**
- **Vendredi 26 juin 2026 de 14h à 17h**

Extrait du site internet de la ville

e) Certificat d'affichage



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté • Égalité • Fraternité

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Frédéric ALOY, Adjoint de la Commune de LE BARCARÈS (Pyrénées-Orientales),
Atteste par la présente, avoir fait procéder à l’affichage de :

- *L’avis d’enquête publique relative au projet de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} Tranche », situé entre le Boulevard du Golfe du Lion et l’Avenue de la Tramontane, avec le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal*
- *L’Arrêté du Maire prescrivant l’ouverture de l’enquête publique relative au projet, de mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nord 2^{ème} Tranche », situé entre le Boulevard du Golfe du Lion et l’Avenue de la Tramontane, avec le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal.*

- En mairie, sur le panneau interactif extérieur dévolu à cet effet,
- Sur le terrain concerné,
- Sur le site internet de la commune,
- Dans deux journaux diffusés dans le département.

A compter du 11 mai 2026

A Le Barcarès, **12 MAI 2026**


Frédéric ALOY,
Adjoint à l’Urbanisme



Hôtel de Ville - Bd. du 14 Juillet - B.P.5 - 66421 Le Barcarès cédex
Tél : 04 68 86 11 64 - Fax : 04 68 86 02 72 - www.lebarcares.fr

[facebook.com/villebarcares](https://www.facebook.com/villebarcares) twitter.com/villebarcares [instagram.com/villebarcares](https://www.instagram.com/villebarcares) plus.google.com/109188888888888888888

f) Cahier des charges du lotissement

 COMMUNE du BARCARES

LOTISSEMENT COMMUNAL

"LOTISSEMENT NORD - 2^{ème} TRANCHE"
identique

CAHIER DES CHARGES DES VENTES OU LOCATIONS

ARTICLE 1 = BUT :

Les présentes conventions ont pour but de fixer les droits, charges et obligations des acquéreurs des terrains dans le lotissement projeté.

ARTICLE 2 = QUALIFICATION :

Le présent cahier des charges est imposable non seulement aux vendeurs mais également aux acquéreurs, à leur héritiers ou ayant droit, à leurs concessionnaires et à quelque titre que ce soit.

Il sera fait mention de cette prescription, pour références et obligations dans tous les actes de vente, de cession ou de mutation de droits.

ARTICLE 3 = ACCEPTATION DE LA VOIRIE :

a/ Obligations à la charge de l'acheteur :
Tout acquéreur, en signant son acte d'acquisition, accepte la forme de son lot dont le plan y est annexé. Il déclare bien connaître le tracé et l'état des voies qui desservent le lotissement et s'engage à n'élever aucune réclamation au sujet de la position de leurs profils et de la viabilité qui y est établie en conformité de l'approbation du projet.

Il n'aurait encore aucune réclamation à élever en cas de modification des formes et surfaces des autres lots que le sien et des modifications qui pourraient être apportées à la Voirie et à la viabilité, d'accord avec les Autorités Municipales ou Préfectorales qualifiées, sur leur initiative.

./.

b/ CLOTURES : Dans un délai de six mois après l'acquisition de son lot, l'acquéreur devra se clore provisoirement :

1°) en bordure des Rues, de la Route Nationale et marges de reculement, les clôtures définitives ne pourront être constituées que par des murs bahuts de 0 m,80 de hauteur, plus une partie ajourée, grillage ou autre, de 0 m,50, en sorte que la hauteur totale sera de 1 m,30, d'un type approuvé par le Service Départemental de l'Urbanisme et de l'Habitation.

2°) Sur la voirie "Front de Mer" : les clôtures seront constituées par un mur bahut de 0 m,55 surmonté d'une partie ajourée de 0 m,50. Les clôtures intérieures seront toujours établies à cheval sur les lignes divisaires, construites à frais communs ou suivant les règles imposées pour la mitoyenneté par le droit commun.

Elles auront une hauteur de 1 m,00 et seront surmontées par un grillage de 1 m de hauteur. Aucune indemnité de mitoyenneté ne pourra être réclamée à la Commune tant qu'elle restera propriétaire des terrains contigus à celui vendu, tous droits étant réservés au préfit de l'acquéreur contre les acquéreurs futurs desdits terrains contigus.

c/ SERVITUDES DE CONSTRUCTION :

Les acquéreurs sont soumis, dans leur droit d'user des terrains acquis, aux servitudes générales imposées par les Services de l'Urbanisme et de l'Habitation.

Les constructions seront édifiées en retrait de l'alignement officiel de la voie suivant les situations indiquées sur le plan général du Lotissement. Les prospectus latéraux constituent un minimum qui peut être augmenté sans demande de dérogation.

La profondeur des immeubles pourra varier en fonction de la surface constructible, de ce fait cette dernière sera limitée à :

30% pour l'immeuble principal;

5% pour les dépendances sur les parcelles où elles sont prévues et leur hauteur totale n'excédera pas 2m,50 hors tout.

La hauteur sera limitée à un étage sur rez-de-chaussée normal.

Par ailleurs trouveront application les dispositions du décret 95-II64 du 29 Août 1955, portant règlement d'administration publique de l'article 91 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

./.

Le morcellement des parcelles initiales, sous quelque forme que ce soit, est interdit.

Les acquéreurs devront, éventuellement, au droit de leur terrain et aux emplacements indiqués par les Services intéressés, planter et entretenir des arbres d'une essence qui sera déterminée par la même autorité.

Toute publicité, de quelque nature et par quelque moyen que ce soit, sera interdite à l'intérieur du Lotissement.

Toutes les constructions, quelles qu'elles soient, y compris les clôtures, devront dans tous les cas, faire l'objet d'une demande de permis de construire dont l'instruction sera faite suivant les conditions posées par l'ordonnance du 27 octobre 1945 et, le cas échéant, par les textes réglementaires en vigueur, au moment de l'instruction de la demande.

Les terrains lotis sont uniquement réservés à l'habitation. Il est par suite interdit aux acquéreurs d'édifier des constructions autres que celles nécessaires à l'habitation et à ses annexes.

Les dépendances isolées sont interdites.

Le lotissement ayant un caractère résidentiel, sont exclus d'une façon absolue les établissements classés et tous les établissements qui, sans être classés, présentent par l'émission de bruits, d'odeurs ou de fumée, une gêne quelconque pour le voisinage, ainsi que les établissements ou constructions heurtant l'esthétique.

d/ CANALISATIONS et RACCORDEMENTS : Les acquéreurs pourront se brancher à leurs frais sur les conduites nouvelles établies dans les voies projetées, y ouvrir des tranchées, à charge pour eux de se conformer aux règlements des Services publics en vigueur et de remettre les lieux en état immédiatement après l'achèvement des travaux. La Commune fera effectuer, le cas échéant, à leurs frais la réfection de la chaussée ou du trottoir. Les branchements aux canalisations d'eau et d'égout sont obligatoires pour les acquéreurs. Une autorisation préalable des Services Municipaux sera exigée.

e/ PRISE DE POSSESSION : Tout acquéreur prendra le lot à lui vendu dans l'état où il sera le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à indemnité ou diminution de prix en raison du dit état, ni pour un autre motif.

./.

Notamment en ce qui concerne la surface annoncée dans le plan annexé à l'acte, il aura le droit de provoquer un mesurage contradictoire dans le mois suivant la date de passation de l'acte. En cas de différence de surface, il sera procédé à une rectification proportionnelle du prix. La délimitation, le piquetage ou le bornage du plan du lot vendu seront exécutés par M. PIC Jean, Géomètre-Expert à PERPIGNAN, aux frais de l'acquéreur. Dès que l'acquéreur a retenu une parcelle, le dit géomètre procédera à la délimitation et au bornage de cette dernière et ne lui livrera les plans qu'après règlement de ses honoraires établis suivant les dispositions du tarif en vigueur.

f/ SERVITUDES : Les acquéreurs jouiront des servitudes actives et supporteront les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les lots vendus.

Les acquéreurs se conformeront à l'occasion des constructions, aux règlements de police et de voirie.

g/ OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR :

Le lotisseur déclare qu'il a pris, selon le projet soumis, toutes mesures utiles pour que les eaux pluviales puissent s'évacuer vers les fonds inférieurs, selon la pente naturelle du terrain.

Il prend l'engagement à l'égard des acquéreurs :

- 1°) d'établir et d'entretenir à ses frais, sous les voies couvertes par ses soins, les canalisations d'eau et d'égouts.
- 2°) d'établir et d'entretenir, à ses frais, les bordures de trottoir, les caniveaux, les chaussées.
- 3°) de faire canaliser à ses frais en énergie électrique les voies de son lotissement.



VU pour être annexé
à notre arrêté en date du 18 AVR 1958
Perpignan, le 18 AVR 1958
Pour le Préfet
et pour la Région
Le Chef de Bureau, *[Signature]*

LE MAIRE.





DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond à une urbanisation plus récente et hétérogène avec des collectifs et du pavillonnaire.

Cette zone UC comprend elle-même plusieurs sous-secteurs particuliers à savoir :

- Le sous-secteur UC1 à Saint-Laurent-de-la-Salanque qui correspond à un périmètre particulier restreignant certaines sous-destinations de constructions,
- Le sous-secteur UC2 à Saint-Laurent-de-la-Salanque confortant la vocation d'équipements publics du site,
- Le sous-secteur UC3 à Saint-Nazaire autorisant certaines sous-destinations et constructions,
- Le sous-secteur UC4 à Sainte-Marie-la-Mer restreignant les sous-destinations de constructions.

Cette zone UC comprend également certains sous-secteurs correspondant aux périmètres de zones d'aménagement concerté (ZAC), et qui font l'objet de dispositions particulières selon les cas, concernant notamment de leurs formes urbaines et fonctions urbaines, au regard du projet urbain particulier qu'elles expriment chacune. Il s'agit en particulier des sous-secteurs suivants :

- Le sous-secteur UC2-Z : ZAC « Les Alizés » à Canet en Roussillon,
 - Le sous-secteur UC2-Z1 : qui encadre la constructibilité du bâtiment la Loge de Mer situé dans le périmètre de la ZAC « Port Alizés » à Canet-en-Roussillon,
 - Le sous-secteur UC2-Z2 : qui encadre la constructibilité des constructions situées le long de l'avenue Jean Moulin, située dans le périmètre de la ZAC « Port Alizés » à Canet-en-Roussillon,
- Le sous-secteur UC3-Z : ZAC « Les Régals I » à Canet en Roussillon,
 - Le sous-secteur UC3-Z1 : secteur destiné à des équipements publics et/ou collectif d'intérêt général,
- Le sous-secteur UC4-Z : ZAC « de l'Era » à Saint Nazaire autorisant certaines sous-destinations et constructions avec des règles d'implantation des constructions différentes.

D'une manière générale :

- certaines dispositions du règlement s'appliquent à toute la zone UC, d'autres dispositions sont propres à un sous-secteur,
- 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 périmètres de servitude de mixité sociale imposant un minimum de logements sociaux pour les programmes de logements d'un certain seuil,
- des périmètres de taille minimale de logements,
- les emplacements réservés au sens de l'article L151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés de mixité sociale au sens de l'article L151-41, 4° du Code de l'Urbanisme,
- les espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs patrimoniaux à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
 - le Village des Sables à Torreilles,
 - l'Ilot Muchir à Canet-en-Roussillon,

- les ilots des Canétoises rue Ile de France et rue des Palmiers (début XXème) à Canet-en-Roussillon,
- l'île des Pêcheurs à Le Barcarès,
- 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 :

- 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 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 document graphique du règlement,
- les emplacements réservés de mixité sociale au sens de l'article L151-41, 4° du Code de l'Urbanisme, sont précisés sur le document graphique du règlement,
- des périmètres de hauteur maximale particulière des constructions sont délimités sur le document graphique du règlement,
- 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 :

1) Pour l'ensemble de la zone UC:

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. Et ce sauf pour le sous-secteur UChô dans lequel seules sont admises les utilisations du sol visées dans ledit tableau.

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

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.

Constructions		Zone UC									
Destinations	Sous-destinations	Dans le reste de la zone	Sous-secteur UC1	Sous-secteur UC2	Sous-secteur UC3	Sous-secteur UC4	Sous-secteur UC2-Z	Sous-secteur UC3-Z	Sous-secteur UC3-Z1	Sous-secteur UC4-Z	Sous-secteur UChô
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										

- Entrepôts :

Dans l'ensemble de la zone hormis les sous-secteurs UC2, UC2-Z, UC3-Z, UC3-Z1 : les entrepôts qui sont admis s'ils sont liés aux utilisations des sols existantes ou autorisées dans la zone.

- Exploitation agricole :

Dans les sous-secteurs UC3 et UC4-Z : les modifications et extensions des constructions agricoles sont admises à condition de ne pas créer des nuisances pour le voisinage.

- 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.

5) En outre, les constructions et autres utilisations sont soumises aux conditions particulières suivantes :

Pour les éléments du patrimoine bâti suivants, à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, tel qu'identifiés sur le document graphique du règlement :

En plus des dispositions communes :

- le Village des Sables à Torreilles : tous travaux ou aménagements susceptibles de dénaturer les lieux sont interdits ; L'implantation des constructions doit respecter l'implantation actuelle,
- l'îlot Muchir à Canet-en-Roussillon : les constructions devront respecter l'architecture traditionnelle des villas "Muchir" tant sur le plan des formes et des volumes qu'en matière d'ouvertures, de matériaux et d'aspect extérieur ; elles doivent respecter l'ordonnancement général de l'îlot,
- les îlots des Canétoises rue Ile de France et rue des Palmiers (début XXème) à Canet-en-Roussillon : les constructions autorisées devront s'inspirer par leurs formes, leurs volumes et leur architecture des villas environnantes (début XX^e) ; elles doivent respecter l'ordonnancement général de l'îlot,
- pour l'île des Pêcheurs à Le Barcarès : aucune création d'emprise au sol n'est autorisée ; les travaux modificatifs de nature à compromettre le caractère des cabanes et de leur environnement sont interdits ;

II) MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir dispositions communes

En outre :

a) Dans les périmètres de taille minimale de logement délimités sur le document graphique du règlement :

- Dans le sous-secteur UC2-Z correspondant à la ZAC « Port Alizés » de Canet-en-Roussillon :
 - Les programmes, ou parties de programmes de logements autres que sociaux devront comporter 50% de logements ayant une surface habitable (SHAB) égale ou supérieure à 60 m2 appréciée à l'échelle de la ZAC (les logements en résidence sénior, de tourisme ne rentrent pas dans le calcul de ce pourcentage).

- Sur le reste de la commune de Canet-en-Roussillon :

Les programmes de construction de 3 logements et plus doivent comporter au moins 75% de logements ayant une surface habitable (SHAB) égale ou supérieure à 60 m². Cette règle s'appréciera indépendamment d'une part pour le programme de logements sociaux s'il est imposé, d'autre part pour les autres logements.

b) Pourcentage de logements sociaux :

- Sur la commune de Le Barcarès :

Les programmes d'habitations dès 1000m² de surface de plancher, doivent comporter une proportion de 30% de logements sociaux.

- Sur la commune de Torreilles :

Les programmes d'habitations dès 1000m² de surface de plancher, doivent comporter une proportion de 20% de logements sociaux.

- Sur la commune de Saint-Nazaire :

Les programmes d'habitations dès 1000m² de surface de plancher, doivent comporter une proportion de 20% de logements sociaux.

- Sur la commune de Saint-Hippolyte :

Les programmes d'habitations dès 1000m² de surface de plancher, doivent comporter une proportion de 20% de logements sociaux.

- Sur la commune de Canet-en-Roussillon :

- Dans le sous-secteur UC2-Z correspondant à la ZAC « Port Alizés » :
 - o L'opération devra prévoir un quota minimal de logements sociaux de 35% du nombre total de logements. Ce quota devra être composé d'un minimum de 30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS de type PLAI, PLUS, PLS ou tout autre dispositif s'y substituant) et le solde pourra être composé de logements en Accession Sociale (de type PSLA ou tout dispositif s'y substituant).
- Dans le sous-secteur UC3-Z correspondant à la ZAC « Les Régals I » :
 - o L'opération devra prévoir un quota minimal de logements sociaux de 35% du nombre total de logements. Ce quota devra être composé d'un minimum de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS de type PLAI, PLUS, PLS ou tout autre dispositif s'y substituant) et le solde pourra être composé de logements en Accession Sociale (de type PSLA ou tout dispositif s'y substituant).

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,
- 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.

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 public 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.

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

Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

a) Dans le sous-secteur UC2-Z :

- Dans ce sous- secteur les constructions peuvent s’implanter en limite d’emprise publique ou observer un recul de 2,00 mètres minimum par rapport aux emprises publiques, dans le respect du plan d’aménagement d’ensemble de la ZAC et du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP).

- L’implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, des piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres (simple déclaration préalable), n’est pas réglementée sauf le long de la RD 617 où un retrait de 35 mètres minimum par rapport à l’axe de la chaussée sera respectée.

- Les piscines, dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 mètres (permis de construire), sont admises à condition d’être implantés à 5 mètres minimum par rapport voies et à 35 m minimum de l’axe de la RD 617.

b) Dans le sous-secteur UC2-Z2 :

- Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l’alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à :
 - 60 mètres de l’avenue Jean Moulin pour les constructions à usage d’habitations,
 - 5 mètres de l’alignement des autres voies.
- Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites :
 - pour les constructions ou installations liées aux réseaux d’intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics,
 - le long des voies intérieures, des opérations d’aménagement d’ensemble, afin d’améliorer l’intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale,
 - ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

c) Dans le sous-secteur UC3-Z :

- De façon générale, les constructions peuvent être implantées soit à l’alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou créées, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres :
 - dans le cas d’une implantation à l’alignement des voies et emprises publiques, les balcons, loggias, débords de toitures et éléments de modénature architecturale en surplomb des voies, des emprises publiques devront respecter « l’arrêté du Maire relatif aux dimensions maximales des saillies autorisées sur le domaine communal » en vigueur,
 - dans le cas d’une implantation en recul par rapport aux emprises publiques ou voies publiques ou privées existantes, modifiées ou créées, ce recul pourra être réduit à 3 mètres. Les débords de toitures (interdits sur les murs pignons mitoyens), balcons, loggias et éléments de modénature architecturale pourront dépasser de la limite constructible de 0,40 mètre minimum dans la limite de 0,80 mètre maximum,
 - des dispositions différentes pourront être prises pour les équipements publics, les logements sociaux et les constructions d’intérêt général (EPHAD...).
- Dans tous les cas, les constructions à usage d’habitation devront respecter un recul de 60 mètres par rapport à l’axe de la RD 617.
- L’implantation par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, des piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m (simple déclaration préalable), n’est pas réglementée sauf le long de la RD 617 où un retrait de 35 m minimum par rapport à l’axe de la chaussée sera respecté,

- Les piscines, dont la couverture fixe ou mobile à une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 m (Permis de Construire), sont admises à condition d'être implantés à 1 mètre minimum par rapport aux voies et à 35 m minimum de l'axe de la RD 617. Cette distance est comptée de la limite sur emprise publique au bord du bassin.

d) Dans l'ensemble de la zone :

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) 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.

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.

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

Non réglementé.

Toutefois :

2) Cas particuliers :

a) Dans le sous-secteur UC2-Z :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou observer un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 10 m² maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et de ne pas dépasser 3,5 m de hauteur au faîtage et en limite séparative,

- Les piscines non couvertes ou dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètres (simple déclaration préalable), sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives,

- Les piscines, dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol supérieure à 1,80 mètre (permis de construire), sont admises à condition d'être implantées à 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Pour les hôtels et les résidences de tourisme, une distance de 1 mètre pourra être admise sur 1 ou 2 cotés, dans le cadre d'une réhabilitation et si au moins une longueur et une largeur sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

b) Dans le sous-secteur UC3-Z :

- 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. Les débords de toiture (interdits sur les murs pignons), balcons, loggias et éléments de modénature architecturale pourront dépasser de la limite constructible de 0,40 m minimum dans la limite de 0,80 mètre maximum.

- Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 10 m² maximum) peuvent être autorisées en limite séparative à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement, qu'elles ne servent pas d'habitations et de ne pas dépasser, dans le cas de toiture en tuile, 3,5 m de hauteur au faîtage, ou, dans le cas de toiture-terrasse, 2,5 m de hauteur hors tout,

- Les piscines, quel que soit le type, sont admises à condition d'être implantés à 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives. Cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin,

- Des dispositions différentes pourront être prises pour les équipements publics, les logements sociaux et les constructions d'intérêt général (EPHAD...)

c) Dans le sous-secteur UC4-Z :

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.

d) Sur la commune de Saint-Nazaire sauf dans le sous-secteur UC4-Z :

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 4 mètres.

e) Sur la commune de Le Barcarès :

Dans le cas d'un terrain présentant une largeur de façade sur la voie ou l'espace public inférieure ou égale à 12m, il est possible d'implanter la construction soit sur les 2 limites séparatives latérales, soit sur une seule limite séparative latérale.

f) 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

Voir dispositions communes

En outre :

1) Dans l'ensemble de la zone UC :

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) en vigueur. Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifique du PPRI.

2) Pour l'île des Pêcheurs à Le Barcarès :

Le coefficient d'emprise au sol de construction doit être maintenu à l'existant, exception faite pour les pergolas et les abris de jardin.

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 9 mètres sauf hauteurs maximales particulières des constructions indiquées sur les périmètres définis sur le document graphique du règlement.

Cette hauteur maximale absolue peut être augmentée jusqu'à 20% dans le cas d'un projet participant à la restructuration d'un îlot ou à un réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers.

Cependant, la hauteur des constructions annexes et des locaux collectifs de stockage du matériel nécessaire aux jardins partagés ne doit pas dépasser 2.80 mètres.

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

- 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) Dans le sous-secteur UC1 :

La hauteur maximale absolue des constructions est de 9 mètres. Pour les constructions présentant plusieurs unités de logement, la hauteur peut être portée à 12 mètres.

b) Dans le sous-secteur UC2-Z1 :

La hauteur maximale des bâtiments est limitée à celle de la construction existante.

c) Dans le sous-secteur UC2-Z :

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

d) Dans les sous-secteurs UC3-Z et UC3-Z1 :

Dans le cas de terrains faisant l'objet d'une forte déclivité, la hauteur des constructions est mesurée au niveau du point altimétrique le plus haut par tranche de 30 m maximum de longueur.

e) Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :

La hauteur des constructions annexes et des locaux collectifs de stockage du matériel nécessaire aux jardins partagés ne doit pas dépasser 3.50 mètres.

f) Sur le reste de la commune de Canet-en-Roussillon :

La hauteur des constructions est limitée à 6,50 mètres pour les toits terrasses et à 9 mètres pour les toits en pente.

3) Dans les espaces proches du rivage :

Nonobstant les dispositions du 1) et du 2) :

Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le document graphique du règlement, les constructions nouvelles ne peuvent dépasser la hauteur des constructions existantes environnantes au sein de la zone définie sur le document graphique dans laquelle le projet se situe, y compris celles relevant de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Ces dispositions ne font cependant pas obstacle à une élévation plus importante à condition qu'elle reste ponctuelle à l'échelle du terrain d'assiette d'un projet, et exprime une qualité architecturale et urbaine.

Toutefois, un dépassement de hauteur peut être ponctuellement admis s'il permet la réalisation d'un projet d'intérêt général, respectant le principe d'extension limitée à l'échelle du quartier environnant.

II) QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions communes

En outre :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :
 - Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
 - Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
 - L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.

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 :

1) Dans le sous-secteur UC2-Z :

Seules les toitures terrasses sont autorisées, excepté dans le sous-secteur UC2-Z1.

2) Dans le sous-secteur UC3-Z :

a) Les toitures seront réalisées :

- En tuile canal ou en tuiles mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte rouge. Les tuiles canal flammées sont interdites. Elles devront suivre l'inclinaison des pentes traditionnelles, entre 30 et 33%,

- en terrasses accessibles ou non. Elles seront de teintes noires ou grises. Elles pourront également être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les revêtements aluminisés sont interdits.

b) D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble.

c) L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toutes autres solutions techniques seront autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

3) Sur le reste de la commune de Canet-en-Roussillon :

Sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

- les terrasses accessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites,
- les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 25 % des surfaces de la totalité des toitures et si elles correspondent au prolongement d'une pièce principale.

C) Clôtures

Voir dispositions communes

Toutefois :

1) Dans le sous-secteur UC2-Z :

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 maçonneries de type suivant sont autorisées : pierres naturelles, cayroux, claustras en terre cuite ou similaire, briques ou agglos avec enduits et peinture.

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

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

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

2) Dans le sous-secteur UC3-Z :

a) Les clôtures sur voies et emprises publiques, ainsi qu'en retour des places de stationnement individuel auront une hauteur maximum de 1,60 mètre. Elles pourront être constituées d'un grillage rigide à maille rectangulaire ou de grilles à barreaudage vertical de couleur foncée (blanc/ vert interdits). Elles pourront également être constituées d'un mur plein enduit obligatoirement.

b) Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximum de 1,80 mètre. Elles seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide à maille rectangulaire de couleur foncée (blanc / vert interdits),

c) En zone inondable, sur emprises publiques et en limites séparatives, les clôtures devront présenter une perméabilité de 80%. En ce sens, elles seront réalisées en grillage rigide à maille rectangulaire. Elles devront être doublées d'une haie arbustive,

d) Les matériaux de type grillage à maille non soudée, matériaux plastiques type coupe-vent, canisses, tôles ondulées sont interdits,

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

3) Sur le reste de la commune de Canet-en-Roussillon :

La hauteur totale des clôtures donnant sur voies et emprises publiques ne pourra dépasser 1,80 m.

4) Sur la commune de Le Barcarès :

Le long des voies publiques à grande circulation et routes départementales, une hauteur plus importante que 1,30m pourra être autorisée, sans dépasser 1,80m, si la clôture s'inscrit harmonieusement dans le paysage environnant. Pour définir la hauteur supplémentaire autorisée, sera prise en considération la hauteur des clôtures existantes situées de part et d'autre de celle à créer.

5) Sur la commune de Saint-Hippolyte :

La hauteur totale des clôtures donnant sur voies et emprises publiques ne pourra dépasser 1,60 m.

D) Equipements techniques et accessoires à la construction

Voir dispositions communes

En outre :

Voir annexe n°2 du livret 3 du règlement écrit

Toutefois :

1) Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :**a) Ouvrages en saillies :**

- Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral,
 - Les souches de cheminée doivent être traitées simplement en excluant les tuyaux métalliques ou fibrociment apparents,
 - Les balcons, loggias, débords de toitures et éléments de modénature architecturale en surplomb des voies, des emprises publiques devront respecter « l'arrêté du Maire relatif aux dimensions maximales des saillies autorisées sur le domaine communal » en vigueur.
- Dans le sous-secteur UC2-Z2, uniquement pour les constructions situées le long de l'avenue Jean Moulin, les règles citées au Chapitre II, A), s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies de toiture, les casquettes, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, les bow-windows, sont autorisés dans la limite de 1,50 mètres maximum au-delà de l'emprise constructible et à partir de 4,20 mètres de hauteur, uniquement pour les façades parallèles à l'avenue Jean Moulin.

b) Energie renouvelable :

Les pentes des toitures peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux.

c) Enseignes et pré-enseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (Loi du 12 Juillet 2010 dite Grenelle II précisée par le décret N°2012-118 du 30 janvier 2012 et du 1er Aout 2012), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

d) Antennes et paraboles :

- Elles sont soumises à une réglementation, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant,
- Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti,
- Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

e) Climatiseurs :

- Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades principales 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) Pour l'île des Pêcheurs à Le Barcarès :

- Les pergolas sont autorisées dans la limite d'une seule par habitation.
- Les abris de jardin sont autorisés dans la limite de 5m² d'emprise au sol.

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 UC3-Z :**
 - Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum en répartissant ces arbres au sein de celles-ci,
 - Les parties non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de surface non construite,
 - Les clôtures perméables devront être doublées d'une haie vive,
 - Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales, notamment dans le cas des clôtures à claire-voie ou située en zone inondable respectant de fait une perméabilité d'au moins 80%,
 - Dans les espaces publics et collectifs, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales, de préférence peu consommatrice en eau et évalué au vu du pouvoir allergène de plantation.

IV) STATIONNEMENT

Voir dispositions communes

Toutefois :

1) Sur la commune de Saint-Nazaire :

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

2) Dans le sous-secteur UC2-Z :

a) Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- La taille minimale d'un emplacement de parking est fixée à 5 X 2,5 mètres sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, tout en restant conformes aux normes en vigueur.
- Pour les projets d'ensemble de box ou de garages, ceux-ci devront disposer d'une dimension intérieure de 5,50 m x 2,80 m minimum pour les constructions neuves.

b) Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitations en habitat collectif :
 - 1,2 place de stationnement par logement (dans le volume bâti ou à l'extérieur).
- Pour les constructions à usage d'habitation en habitat individuel :
 - 1 place de stationnement par logement (dans le volume bâti ou à l'extérieur) quel que soit la surface de la parcelle.
- Des aires de stationnement visiteurs accessibles depuis la voie publique (non clos) à raison d'une place pour 10 logements au minimum (habitat collectif ou individuel). Ces aires de stationnement visiteurs seront réalisées à l'échelle de l'opération d'aménagement.
- Pour les logements locatifs sociaux, il devra être aménagé 0,8 place de stationnement par logement (dans le volume bâti ou à l'extérieur).
- Pour les résidences seniors, 0,8 place de stationnement par logement (dans le volume bâti ou à l'extérieur).
- Pour les entreprises commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau :
 - 1 place de stationnement ou de garage doit être aménagée pour 50 m² de Surface de Plancher à partir de 200m² de Surface de Plancher.
- Pour les hôtels :
 - 2 places de stationnement doivent être aménagées pour 3 chambres.
- Pour les résidences de tourisme, 1 place de stationnement par logement (dans le volume bâti ou à l'extérieur).

- Pour les établissements de santé, résidence d'accueil de personnes âgées : une place de stationnement pour 2 chambres.
La capacité du parc de stationnement doit permettre aux visiteurs de stationner leur véhicule rapidement après l'entrée dans l'établissement où ils souhaitent se rendre. Les places de stationnement adaptées aux handicaps doivent être en nombre suffisant.
- Pour les opérations regroupant des établissements de santé, sociaux et de bureaux, la mutualisation des parkings pourra être prise en compte à raison de 1 place pour 40 m² de surface de plancher au-delà de 50 places.

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

- Par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300 mètres maximum.

d) Pour les vélos :

- Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publique, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales dont la surface de plancher excède 200 m².
- Pour les constructions à usage de logements collectifs et de bureaux, il doit être aménagé un parc de stationnement fermé (local, box individuels...) dont la surface et les caractéristiques devront respecter celles définies à l'article R111-14-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

3) Dans le sous-secteur UC3-Z :

a) Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- La taille minimale d'un emplacement de parking est fixé à 5 X 2,50 m minimum. Pour les projets d'ensemble de box ou garages, ceux-ci devront disposer d'une dimension intérieure de 5,50 X 2,80 m.

b) Il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation en habitat individuel, au minimum deux places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation en habitat collectif inférieur à 1000 m² de surface de plancher : une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitations en habitat collectif supérieure à 1000 m² de surface de plancher : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher (dans le volume bâti ou sur la parcelle) avec au minimum 1,5 place par logement.
- Pour les logements locatifs sociaux, ce sont les dispositions de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme qui sont applicables.

- Pour les entreprises commerciales ainsi que les constructions à usage de bureau, une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher à partir d'une surface de plancher supérieure à 200 m².
- Pour les hôtels, deux places de stationnement ou de garage pour trois chambres d'hôtel.
- Pour les restaurants et cafés, une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de salle de restaurant ou de café.
- Pour les établissements de santé, résidence d'accueil de personnes âgées, une place de stationnement pour trois chambres. La capacité du parc de stationnement doit permettre aux visiteurs de stationner leur véhicule rapidement après l'entrée dans l'établissement où ils souhaitent se rendre. Les places de stationnement adaptées aux handicaps doivent être en nombre suffisant.

c) Pour les vélos :

- Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics et immeubles à usage collectif (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publiques, salle des fêtes, lieux de culte,...), ainsi que pour les hôtels et les entreprises commerciales dont la surface de plancher excède 200 m².
- Pour les constructions à usage de logements collectifs et de bureaux, il doit être aménagé un parc de stationnement fermé (local, box individuels...) dont la surface et les caractéristiques devront respecter celles définies au Code de la Construction et de l'Habitation (articles R 111-14-4 et 5).

CHAPITRE III. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I) DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A) Accès

Voir dispositions communes

Toutefois :

1) Dans le sous-secteur UC2-Z :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- e) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et les voies cyclables à conserver ou à créer ainsi que sur la RD 617.
- f) Pour les constructions individuelles à usage d'habitat, le nombre d'accès automobile est limité à une unité par voie d'une largeur courante.
- g) Pour les constructions à usage d'habitat collectif, le nombre de porte de garage est limité à une unité tous les 10 mètres au minimum par rue pour les façades implantées à l'alignement de la voie associé si besoin à un accès commun (portail) pour les parkings aériens à raison d'une unité d'une largeur courante par rue.
- h) Dans le cas d'impossibilités techniques, des aménagements aux règles f, g, pourront être acceptés.

2) Dans le sous-secteur UC3-Z :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- e) Aucune opération ou construction ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers et les voies cyclables à conserver ou à créer ainsi que sur la RD 617.

f) Pour les constructions collectives ou « semi-individuelles » à usage d'habitation, le nombre de porte de garage est limité à une unité tous les 10 mètres au minimum par rue pour les façades implantées à l'alignement de la voie associée. Le nombre d'accès commun (portail) pour les parkings aériens est limité à deux unités d'une largeur courante par rue.

g) Dans le cas d'impossibilités techniques ou pour des raisons architecturales et/ou de typologies des constructions, des aménagements aux règles du précédent alinéa f pourront être acceptés.

B) Voirie

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :
 - Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
 - Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
 - La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
 - Les voies structurantes doivent prévoir des aménagements spécifiques pour les modes de déplacements doux.

II) DESSERTE PAR LES RESEAUX

A) Alimentation en Eaux Potable

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :

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

B) Assainissement

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :
 - Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
 - Les eaux usées sont obligatoirement séparées des eaux pluviales ou assimilées (eaux dites « claires »).
 - Les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement séparatif d'eaux usées par un branchement souterrain présentant en limite du domaine public une boîte de raccordement visitable. Ce branchement ne peut recevoir que des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique. Les effluents liés à des activités économiques doivent faire l'objet d'un prétraitement.
 - Les rejets d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

C) Eaux pluviales

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :
 - Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
 - Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.
 - Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain. Les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.
 - Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
 - L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée. Une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante. Le niveau des planchers des constructions devra être défini en conséquence.
 - Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industrielle susceptibles de modifier la qualité du milieu récepteur.

- Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

D) Réseaux divers

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :
 - Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (électricité, téléphone, télédistribution, fibre optique, vidéosurveillance) ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.
 - Aucun câblage en façade n'est autorisé.

E) Ordures ménagères et déchets assimilés

Voir dispositions communes

Toutefois :

- Dans les sous-secteurs UC2-Z et UC3-Z :
 - Un ou plusieurs emplacements à container d'un accès direct sur la rue pourront être exigés. Le ou les emplacements retenus en fonction de la situation du terrain et du nombre de logements devront être clairement précisés dans les demandes d'autorisations d'urbanisme.
 - Le projet de construction pourra être concerné par une collecte d'apport volontaire en ordures ménagères résiduelles et en déchets ménagers recyclables par conteneurs enterrés. Le propriétaire devra prendre l'attache des services intéressés.

F) Défense extérieure contre l'incendie

Voir dispositions communes

h) Dispositions communes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Table des matières

CHAPITRE I.	9
USAGES DES SOLS ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	9
I) Occupations et utilisations des sols soumis à conditions particulières :	10
II) Mixité sociale et fonctionnelle	14
CHAPITRE II.	15
CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	15
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
CHAPITRE III.	37
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	37
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^{ème} 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 démolit, 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.

Centralités Urbaines		
Type de Centralité Urbaine par commune concernée	Conditions d'implantation	
	Surface de vente à respecter en cas de nouvelle implantation	Extensions des commerces existants ayant déjà atteint le seuil de surface maximal de vente
Centralité Urbaine Principale <i>(Perpignan)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Pas de contrainte de surface de vente. 	
Centralités Urbaines Intermédiaires <i>(Baho, Bompas, Cabestany, Canet-en-Roussillon, Canohés, Estagel, Le Barcarès, Le Soler, Peyrestortes, Pézilla-la-Rivière, Pallestres, Rivesaltes, Saint-Estève, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Saint-Nazaire, Saleilles, Toulouges, Villalongue-de-la-Salanque, Villeneuve-de-la-Raho)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Surface de vente de 500m² maximum par cellule commerciale*. 	Sont admises les extensions dont le cumul ne dépassent pas 20% de la surface de vente existante.
Centralités Urbaines de Proximité <i>(Toutes les autres communes)</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Surface de vente de 300m² maximum par cellule commerciale. 	Sont admises si leurs cumuls ne dépassent pas 20% de la surface de vente existante.
Centralités Urbaines de Quartiers : <i>(Secteurs de Projet Stratégiques (SPS), et Secteurs Stratégiques aux abords des gares et haltes ferroviaires).</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Surface de vente de 300m² maximum par cellule commerciale. 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Surface de vente de 120m² maximum par cellule commerciale. • Si implantation dans un local vacant ou sur une friche bâtie, la limite de 120m² de surface de vente peut être augmentée à hauteur du seuil maximal 	Une ou plusieurs extensions sont admises si leurs cumuls ne dépassent pas 30% de la surface de vente existante dans la

Hors Centralités Urbaines	<p>admis dans la centralité urbaine de la commune concernée.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	limite totale de 1500m ² maximum de surface de vente.
----------------------------------	---	--

Secteur Périphérique d'Implantation Commerciale (SPIC)		
Type de SPIC par commune concernée	Conditions d'implantation	
	Surface de vente à respecter en cas de nouvelle implantation	Extensions des commerces existants ayant déjà atteint le seuil de surface maximal de vente
<p>SPIC Majeurs <i>(Perpignan – Av. d'Espagne, Rivesaltes – Cap Roussillon)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Surface de vente de 500m² minimum par cellule commerciale, sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant. 	Extension possible sans contrainte de surface.
<p>SPIC Structurants <i>(Perpignan-Espace Polygone et Château Roussillon, Canet-en-Roussillon, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Pallestres)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Surface de vente comprise entre 300m² et 2500m² par cellule commerciale. Sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant. 	<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 2500m² et 5000m².</p> <p>Extension de 10% de la surface de vente possible pour les commerces ayant une surface de vente de plus de 5000m² (à la date d'approbation du PLUi-D).</p>
<p>SPIC à Vocation Spécifique <i>(Perpignan – Mas Balande, Cabestany – Mas Guérido)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Mas Balande : • Surface de vente comprise entre 300m² et 2500m² par cellule commerciale. Sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant. ❖ Mas Guérido : • Surface de vente de 2500m² maximum par cellule commerciale. Sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant. 	Une ou plusieurs extensions sont admises si leurs cumuls ne dépassent pas 20% de la surface de vente existante.
<p>SPIC Relais <i>(Saint-Estève, Le Soler, Canohès)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> • Surface de vente comprise entre 300m² et 1000m² par cellule commerciale. Sauf dans le cas d'une implantation dans un local vacant. 	Une ou plusieurs extensions sont admises si leurs cumuls ne dépassent pas 20% de la surface de vente existante.
<p>En outre : Pour tous les SPIC définis ci-dessous</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"> • 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. • Limiter son emprise foncière en privilégiant une implantation sur les surfaces déjà artificialisées et les locaux vacants. (CES à définir) • Assurer une accessibilité par les transports en commun et par les modes actifs efficace et accès voirie 	
--	---	--

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 20m². 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 contrares 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 contrares dans les règlements de zone, toute opération à destination de logement, qui entraîne la création d'une surface de plancher supérieure à 3 000m² 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 m² 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 m² 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 :

- o dans une limite de 1 mètre de hauteur : Les gardes corps et édicules de sécurité,
- o 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 :

- o 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.
- o 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 faitage 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 m² 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 10m² 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 25m² 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	1 place minimum par logement	1 place maximum par logement	1 place minimum par logement
	<i>T2 et au-delà</i>		1 place 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	1 place minimum par logement ***	0.5 place maximum par logement ***	1 place minimum par logement ***

* au sens de l'article L. 312-1, 1,6° 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 400m² ou moins de surface de vente</i>	Non réglementé	1 place minimum pour 50m ² de surface de vente	1 place minimum pour 70m ² de surface de vente	1 place minimum pour 50m ² de surface de vente
	<i>Constructions de plus de 400m² de surface de vente</i>		1 place minimum pour 40m ² de surface de vente	1 place minimum pour 60 m ² de surface de vente	1 place minimum pour 40m ² de surface de vente
Restauration			1 place minimum pour 10m ² de salle de restaurant		
Activités de services avec accueil de clientèle			1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher	1 place minimum pour 90m ² de surface de plancher	1 place minimum pour 50m ² 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 ² de surface de plancher et 1 place par tranche entamée de 1000m ² de surface de plancher au-delà de 3000m ² 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 ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.
Entrepôt	1 place minimum pour 60m ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.	1 place minimum pour 60m ² de surface de plancher. <u>Si véhicules lourds</u> : 1 place pour 150m ² de surface de plancher.
Bureau	Non réglementé	1 place minimum pour 50m ² de surface de plancher	1 place minimum pour 90 m ² de surface de plancher	1 place minimum pour 50m ² 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 ²
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
Le local à vélos :	<ul style="list-style-type: none"> - Etre sécurisé, couvert et éclairé, - Etre intégré au bâtiment ou dans une entité indépendante, - Etre situé en rez-de-chaussée, - Situé sur le terrain d'assiette de l'opération, - Situé maximum à 50m à pieds de la construction concernée - Etre d'un seul tenant. Toutefois, au-delà de 30m² il pourra être réalisé plusieurs locaux d'un minimum de 20m²
L'accès au local vélos :	<ul style="list-style-type: none"> - Des espaces de circulation avec une largeur d'au moins 1m20, libre de tout obstacle. - 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.

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 1,50m² minimum/vélo, hors espace de manœuvre.

Destinations et sous destinations	Nombre
Habitation collective (minimum 2 logements)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de vélo/log du T1 au T2, - 2 places de vélos/log à partir du T3 et au-delà.
Industrie, bureau, cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place pour 10 employés
Palais des congrès ;	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
Equipements d'intérêt collectif et services publics ;	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 employés - 1 place pour 10 usagers sur la base de l'effectif total pouvant être accueilli simultanément dans l'établissement
Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques ;	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

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

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 :

- Corresponde 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),
- 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)).

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://perpignanmediterranemetropole.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

- i) Extrait du permis de construire en cours d’instruction – PC 066 017 26 L0006 – construction de 12 logements locatifs sociaux, 2 logements en PSLA, et d’un restaurant en rez-de-chaussée

