



# Plan Local d'Urbanisme

## *Règlement*

### DOCUMENT N°4

Arrêté le 12/09/2016

Approuvé le



12, avenue d'Elne

66570 SAINT-NAZAIRE France

Tél/Fax : 0468801145

Messagerie : [petiau@ecosys.fr](mailto:petiau@ecosys.fr)

Odile de Guillebon  
architecte

4 RUE VICTOR HUGO - 66750 SAINT-CYRIEN - 04 68 21 00 68 - 06 16 49 09 53  
[guillebonarchitecte@gmail.com](mailto:guillebonarchitecte@gmail.com)

# SOMMAIRE

---

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II : LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>6</b>
CHAPITRE I – ZONE UA .....	6
CHAPITRE II – ZONE UB .....	14
CHAPITRE III – ZONE UC .....	26
CHAPITRE V – ZONE UE .....	36
<b>TITRE III : LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>46</b>
ZONE 1AU .....	46
ZONE 2AU .....	52
ZONE 3AU .....	58
<b>TITRE IV : ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>60</b>
<b>TITRE V : ZONES NATURELLES ET FORESTIERES..</b>	<b>66</b>
<b>TITRE VI : ELEMENTS REMARQUABLES PROTEGES</b>	<b>74</b>

---



# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de COLLIOURE.

## ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal.

- 1) les articles « d'ordre public » du code de l'urbanisme (non applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux à caractère temporaire) permettant à l'autorité compétente d'émettre des prescriptions ou de refuser un projet
- 2) La loi n° 85-30 du 9 Janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne
- 3) La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et ses décrets d'application.
- 4) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe, à savoir à la date d'approbation du plan ::

ZONE DU PLU	SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES							
	AC1	AC2	AC4	EL9	EL11	T1	PT2	PM1
UA	x	x	x	x		x		x
UB	x	x	x	x		x		x
UC	x	x	x			x		x
UE								x
1AU		x	x					x
2AU	x	x	x			x		x
3AU		x	x					x
A	x	x	x		x	x	x	x
N	x	x	x	x	x	x	x	x

Sur l'ensemble des terrains concernés par l'inventaire archéologique reproduit en annexe et localisés de façon indicative sur le règlement graphique, les affouillements et exhaussements des sols sont interdits.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement reste soumise à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de défense incendie ...

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Il est rappelé l'interdiction de déroger au PLU.

Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Seuls 3 cas de dérogations à la règle sont possibles (L152-4 CU) :

- 1) pour la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU ;
- 2) pour la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU ;
- 3) pour les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

# TITRE II : LES ZONES URBAINES

## CHAPITRE I – ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une partie dense agglomérée de la ville, généralement construite en ordre continu, et dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les activités qui en sont le complément normal.

Elle comprend un secteur UA<sub>h</sub> correspondant aux hameaux du Rimbau et du Vall de Pintes.

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont également applicables en UA :

- AC1 (servitude concernant les monuments historiques classés ou inscrits)
- AC2 (servitude relative à la protection des sites et monuments naturels)
- AC4 (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable)
- EL9 (servitude de passage sur le littoral)
- T1 (servitude relative à l'utilisation des voies ferrées)
- PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles)

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :

- a. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière
- b. Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
- c. Le stationnement isolé de caravanes et maisons mobiles en dehors des terrains aménagés.
- d. L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- e. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- f. Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- g. les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- h. Tous dépôts, constructions, travaux, ouvrages, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que les équipements publics existants ou prévus.
- i. Toute construction ou installation susceptible de porter atteinte aux éléments protégés (voir titre VI)

### **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises soient réduites en terme de quantité et de qualité.
- b. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
  - les affouillements ou exhaussements de sol visés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d. Dans le secteur UA<sub>h</sub> du Vall de Pintes, les constructions à condition d'être en continuité du bâti existant

- e. Dans les secteurs affectés par une voie classée „bruyante“, les habitations, les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les hôtels devront présenter un isolement acoustique compris entre 30 et 45 dB(A) de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles sanitaires.

#### **2. Assainissement**

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b. Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.
- c. Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
- d. Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration règlementaires sont atteints.

#### **3. Eaux pluviales**

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

- b. 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.
- c. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire

#### 4. Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

#### 1. Dans le secteur UA<sub>h</sub>

a. Les constructions peuvent être implantées:

- soit à l'alignement
- soit en retrait de l'alignement des dites voies et emprises,

b. Et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à une fois et demie la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative) :  $L > 1,5 \times H$

#### 2. Par rapport aux limites d'emprise du secteur ferroviaire

Il doit être observé un recul de 10 mètre minimum.

### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

#### Dans la zone UA<sub>h</sub>:

a. Limites aboutissant aux voies

- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, et à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut-être autorisée que dans les cas suivants:

- Le terrain voisin n'est pas construit,
- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative,
- Pour tenir compte de la topographie des lieux.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/3$ ).

b. Limites arrières des fonds de parcelles

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies au moins égale à 3 mètres. Cependant, des surélévations de constructions existantes déjà implantées en limite séparative arrière pourront être acceptées.

**ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

Dans la zone UA<sub>h</sub> du Vall de Pintes, les nouvelles constructions devront être accolées au bâti existant.

**ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant (sauf dans des zones spécifiques concernées par le PPRI).

**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point de la construction, à partir du sol naturel existant avant travaux, défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au faîçage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue dans le secteur UA<sub>h</sub>

- La hauteur de toute construction ne peut excéder 7,50 mètres.

Toutefois, un dépassement peut être admis après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural du projet dûment motivées par une notice justificative accompagnée de croquis explicites. Ce dépassement, éventuellement admissible, est limité à 1 mètre.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

### 1. Adaptation au sol

Sauf accès aux éventuels garages en sous-sol ou en rez-de-chaussée, les décaissements restant apparents devront être limités à 1,50m de hauteur par rapport au terrain naturel; l'aspect des talus devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté au contexte urbain ou paysager.

### 2. Stores

Les stores extérieurs sont interdits.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Lorsque les obligations incrites au paragraphe 2 ne peuvent être satisfaites, les dérogations prévues au L151-33 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU, peuvent être accordées
- c) La surface minimale d'une place de stationnement „véhicules motorisés“ est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m)
- d) La surface minimale d'une place de stationnement „vélos“ est de 1,2 m<sup>2</sup> (2m x 0,6m)

### 2. Il doit être aménagé, pour les véhicules motorisés :

- a. Pour les constructions destinées à l'habitation : au moins 1 place de stationnement ou de garage par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b. Pour les constructions destinées aux bureaux : au moins 1 place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.
- d. Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif des règles particulières peuvent être applicables et notamment:
  - Pour les établissements de santé (maisons de retraite, résidences pour personnes âgées, maison de repos et de convalescence,...) : 25 places de stationnement ou de garage pour 100 lits, dont 10 places réservées aux visiteurs, et 1 place de stationnement ou de garage pour quatre employés.

- Pour les établissements culturels : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface ouverte au public.

Les aires de stationnement doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée seront soumises aux règles de leur nouvelle affectation sans prise en compte des droits acquis.

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.*

### 3. Il doit être aménagé, pour les vélos :

a. Pour les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles, couvertes ou d'accès sécurisé : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“

b. Pour les bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les essences doivent être choisies parmi les espèces locales et méditerranéennes.

Les espaces de rétention pluviale à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.



## CHAPITRE II – ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat dense souvent réalisée sous forme d'immeubles collectifs. Dans cette zone, les collectifs, groupements d'habitations, commerces et constructions doivent être maintenus, développés ou créés en complément de l'habitation.

- Les secteurs UBa, UBb et UBc sont entièrement construits et se différencient de la zone UB par des hauteurs ou densités supérieures.

- Le secteur UBd est un espace proche du bord de mer, déjà largement occupé, et qui fait l'objet d'un règlement spécifique.

- Le secteur UBe est destiné à l'accueil d'équipements de santé.

- Les secteurs UBf1 et UBf2 correspondent au quartier de la gare, en renouvellement urbain :

- UBf1 comprend les nouvelles constructions à l'Est de la voie ferrée. Le programme de logements devra comprendre au minimum 10% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession aidée répartis librement, ainsi que 30% de logements de 70 m<sup>2</sup> ou plus.

- UBf2 comprend le domaine public ferroviaire et la conque à l'Ouest de la voie ferrée, où seront aménagés un équipement public (stationnement souterrain) et des espaces publics avec liaisons piétonnes.

En UBf1 et UBf2 les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante (« La Gare ») s'imposent.

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont également applicables en UB :

- AC1 (servitude concernant les monuments historiques classés ou inscrits)
- AC2 (servitude relative à la protection des sites et monuments naturels)
- AC4 (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable)
- EL9 (servitude de passage sur le littoral)
- T1 (servitude relative à l'utilisation des voies ferrées)
- PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles)

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :

- a. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.
- b. Les hébergements hôteliers dans le secteur UBf1.
- c. Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
- d. Le stationnement isolé de caravanes et maisons mobiles en dehors des terrains aménagés.
- e. L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- f. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- g. Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- h. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- i. Tous dépôts, constructions, travaux, ouvrages, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que les équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques.
- j. Les constructions et clôtures à moins de 6 mètres de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau.
- k. Toute construction ou installation dans une bande de 25 mètres comptés à partir de l'extrémité supérieure de la zone d'érosion marine.
- l. Toute construction ou installation susceptible de porter atteinte aux éléments protégés (voir titre VI)

## **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes doivent respecter les conditions ci-après :

- a. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises soient réduites en terme de quantité et de qualité.
- b. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
  - les affouillements ou exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d. En Ubf1, les programmes de logements sous réserve de comprendre au minimum 10% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession aidée répartis librement sur l'ensemble de l'opération.
- e. En Ubf1, les programmes de logements sous réserve de comprendre au minimum 30% de logements d'au moins 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- f. Dans les secteurs affectés par une voie classée „bruyante“, les habitations, les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les hôtels devront présenter un isolement acoustique compris entre 30 et 45 dB(A) de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE

- a. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.
- b. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- c. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- d. En UBf1, seul un accès desservant un (ou des) sous-sol (s) sera autorisé depuis la rue Aristide Maillol, les accès aux stationnements aériens ou souterrains étant à privilégier depuis le "parvis" de la gare.

### ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles sanitaires.

#### 2. Assainissement

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b. Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.
- c. Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
- d. Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

#### 3. Eaux pluviales

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

- f. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire

#### 4. Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

1. Les constructions doivent être implantées :
  - a. A une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage, ne pouvant être inférieure à :
    - 15 mètres de la RD 114,
    - 5 mètres des autres voies
    - 0 mètres en secteur Ubf1 pour les niveaux enterrés
  - b. Et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).
2. La rénovation ou la reconstruction des constructions existantes implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la RD114, sans augmentation d'emprise et de hauteur, est autorisée.
3. Les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ne peuvent être implantées à moins de :
  - 7 mètres de la RD 114,
  - 4 mètres de la Route de Madeloc.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées, ou bien s'il s'agit de terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas cependant pour les terrains riverains de la RD 114.

4. Par ailleurs, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue :
  - a. De la rue de la Galère, côté amont, dans sa section comprise entre la voie ferrée et la rue René Llense.
  - b. De la rue de la Galère, côté aval, dans sa section comprise entre la voie ferrée et l'accès piétonnier du Douy (emplacement réservé n° 6 figurant au plan de zonage).
  - c. Du chemin de Consolation jusqu'à la parcelle actuellement cadastrée AR 126 incluse.
  - d. De la Route Impériale dans les secteurs UBe.

Les dispositions du paragraphe 1b ci-avant (hauteur relative) restent néanmoins applicables.

5. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
6. Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 1mètre par rapport à la voie, sous réserve que leur altimétrie, y compris leurs équipements ou protections spécifiques, soit inférieure à la hauteur de clôture sur voie autorisée. Les plages ou terrasses de la piscine devront, le cas échéant et dans la marge de recul autorisant uniquement les piscines, être à 1 mètre minimum en dessous de la hauteur de clôture autorisée.
7. Autour de la voie ferrée :
  - a. Par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire, il doit être observé un recul de 10 mètres minimum.
  - b. De plus, en secteurs UBf1 et UBf2, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de 2m de la limite légale du chemin de fer définie par l'article 5 de la loi du 15 juillet 1845. Par ailleurs, les arbres doivent être plantés à une distance de 6m minimum de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement, et les haies vives de 2m minimum. Enfin, et sous réserve de l'avis des services concernés, les sous-sols des bâtiments pourront être autorisés en respectant un recul minimum de 8m.
  - c. Ces distances pourront être réduites pour les constructions et les installations nécessaires au service public ferroviaire.

#### **ARTICLE UB 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

1. A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/2$ ).

2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées à l'intérieur et lors de la création des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. Les surélévations de constructions existantes déjà implantées en limite séparative arrière peuvent être acceptées.
4. Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 1mètre par rapport aux limites séparatives, sous réserve que leur altimétrie, y compris leurs équipements ou protections spécifiques, soit inférieure à la hauteur de clôture sur limites séparatives autorisées. Les plages ou terrasses de la piscine devront, le cas échéant et dans la marge de recul autorisant uniquement les piscines, être à 1 mètre minimum en dessous de la hauteur de clôture autorisée.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

#### **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

1. Deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L > (H+H')/2$ ).
2. Cette distance est réduite de moitié pour des constructions en vis à vis pourvues d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation (salles d'eau, escaliers, cuisines ...).
3. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
4. Des conditions différentes peuvent également être acceptées pour les piscines.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

#### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

En UBf1, le CES doit être supérieur à 15%.

Pour rappel, des zones sont concernées par le PPRi.

#### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

#### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant avant travaux, ou à partir du sol naturel reconstitué, définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### 2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder :

- 10,50 mètres dans la zone UB et le secteur UBe, sauf dans l'ensemble immobilier "Les Batteries", où la hauteur est limitée à celle des constructions existantes, sans surélévation possible.
- 11,50 mètres dans le secteur UBa, à condition que le faîtage des constructions reste en contrebas de 1 mètre minimum en dessous du niveau de la RD 914, selon un plan déterminé à partir de tout point de celle-ci au droit du terrain.
- 10,50 mètres dans le secteur UBb.
- 14 mètres dans le secteur UBf1, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres
- 12 mètres dans les secteurs UBc.
- 7,50 mètres dans le secteur UBd.

Toutefois, des dépassements ponctuels peuvent être admis après avis de l'Architecte des Bâtiments de France

- Dans le secteur UBf1, ce dépassement est limité à 2,80mètres, sur 20% maximum de la surface des toitures.
- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe ci-dessus, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante,
- Dans le secteur UBe, pour permettre la restructuration et la modernisation du centre hélio-marin existant. Ainsi :
  - sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement de la Route Impériale, ou de la limite qui s'y substitue, le faîtage des constructions pourra atteindre 3,50 mètres maximum au-dessus du niveau de la Route Impériale, selon un plan déterminé à partir de tout point de celle-ci au droit du terrain.
  - au-delà de cette bande de 15 mètres et sur une nouvelle profondeur de 15 mètres, en partie aval du terrain, le faîtage devra rester en contrebas de 1 mètre en dessous du niveau de la Route Impériale, selon un plan déterminé à partir de tout point de celle-ci au droit du terrain.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

### 1. Prescriptions complémentaires relatives aux clôtures:

- a. Les portiques d'entrée, panneaux ajourés ou pleins en béton moulé, claustras, éléments préfabriqués de béton ou de terre cuite, mailles PVC sont interdits. Les portails ou portillons doivent être traités de façon simple et homogène et en harmonie avec la clôture et le contexte.
- b. L'aspect et la hauteur des clôtures sont règlementés par la ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable, et le PPRn en vigueur.
- c. Des conditions d'implantation particulières (reculs) sont imposées par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire ou du "chemin de fer" (voir servitude).

### 2. Adaptation au sol

Sauf accès aux éventuels garages en sous-sol ou en rez-de-chaussée, les décaissements restant apparents devront être limités à 1,50m de hauteur par rapport au terrain naturel; l'aspect des talus devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté au contexte urbain ou paysager.

### 3. Stores

Les stores extérieurs sont interdits aux étages, sauf pour les pièces donnant sur une terrasse.

## **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Lorsque les obligations incrites au paragraphe 2 ne peuvent être satisfaites, les dérogations prévues au L151-33 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU, peuvent être accordées
- c) La surface minimale d'une place de stationnement „véhicules motorisés“ est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m)
- d) La surface minimale d'une place de stationnement „vélos“ est de 1,2 m<sup>2</sup> (2m x 0,6m)

### 2. Il doit être aménagé, pour les véhicules motorisés :

- a) Pour les constructions destinées à l'habitation : au moins 1 place de stationnement ou de garage par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, sauf dans le secteur UBd où cette exigence est réduite à 1 place par 75m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- c) Pour les constructions destinées au commerces et à l'artisanat : 1 place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les aires de stationnement doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- d) Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.
- e) Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif des règles particulières peuvent être applicables et notamment:
- Pour les établissements de santé (maisons de retraite, résidences pour personnes âgées, maison de repos et de convalescence,...) : 25 places de stationnement ou de garage pour 100 lits, dont 10 places réservées aux visiteurs, et 1 place de stationnement ou de garage pour quatre employés.
  - Pour les établissements culturels : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface ouverte au public.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée seront soumises aux règles de leur nouvelle affectation sans prise en compte des droits acquis.

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.*

### 3. Il doit être aménagé, pour les vélos :

- a. En secteur UBf1, 1 place de stationnement par logement.
- b. Pour les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles, couvertes ou d'accès sécurisé : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“
- c. Pour les bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“

## **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les essences doivent être choisies parmi les espèces locales et méditerranéennes.

Les espaces de rétention pluviale à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

A l'intérieur du périmètre défini par l'arrêté préfectoral n°2013238-0011 du 16 août 2013, la totalité de la surface des terrains doit être débroussaillée selon les modalités exposées à l'annexe 5 du même arrêté. Pour les terrains limitrophes d'une zone A, AU ou N l'obligation de débroussaillage est étendue à un rayon de 50 mètres des constructions et installations de toute nature.



## CHAPITRE III – ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'habitat dense, en majeure partie existante à caractère résidentiel et essentiellement pavillonnaire. La zone UC est déjà fortement occupée par des constructions individuelles ou groupées, et par des immeubles collectifs. Des commerces peuvent y être implantés.

Elle comporte :

- Le secteur UCa à vocation d'habitat mixte, dont l'aménagement intégral ou des parties restantes non encore bâties devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, ce en raison de sa superficie foncière, de sa topographie et de son contexte urbain et paysager.
- Les secteurs UCas (Douy) et UCaas ( Balcon) concernant des parcelles à vocation d'habitat social exclusivement, en groupements d'habitations ou petits collectifs.
- Le secteur UCb concernant un espace en bord de mer, occupé par des habitations "traditionnelles" (villas) édifiées sur parcellaire important et avec une densité moindre.
- Le secteur UCd en bordure de la route de Madeloc, où la hauteur de construction est limitée pour assurer une bonne intégration paysagère
- Le secteur UCe (Creu de la Força) récemment bâti en opération d'ensemble.
- Les secteurs UCf destinés à une urbanisation de faible densité et recouvrant plusieurs entités :
  - Celle du « Faubourg » subordonnée à la réalisation d'aménagements concernant le pluvial du Coma Chéric,
  - De l'autre côté de la voie ferrée, celle du centre de plongée, où l'accessibilité limitée ne permet pas de nouvelle construction
  - celle limitrophe à la « résidence d'Ambeille » subordonnée à un accès par le lotissement existant et à la production d'une étude géologique concernant la tenue des sols et des ouvrages de soutènement qui pourraient être rendus nécessaires
  - Celle du « Correc d'en Baus » où la configuration et l'étroit accès routier induit un nombre limité de logements.
- Le secteur UCh concernant l'urbanisation périphérique autour du coeur (UAh) du hameau du Vall de Pintes.

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont également applicables en UC :

- AC1 (servitude concernant les monuments historiques classés ou inscrits)
- AC2 (servitude relative à la protection des sites et monuments naturels)
- AC4 (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable)
- T1 (servitude relative à l'utilisation des voies ferrées)
- PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles)

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### ***ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS***

Sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :

- a. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.
- b. Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
- c. Le stationnement isolé de caravanes et maisons mobiles en dehors des terrains aménagés.
- d. L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- e. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- f. Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- g. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- h. Tous dépôts, constructions, travaux, ouvrages, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que les équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques.
- i. Les constructions et clôtures à moins de 6 mètres de la rive naturelle ou aménagée des ravins et cours d'eau.
- j. Toute construction ou installation susceptible de porter atteinte aux éléments protégés (titre VI)
- k. En UCa, UCas, UCaas, UCb et UCh, toute construction ou installation ne répondant pas aux conditions fixées à l'article 2

## **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a. La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises soient réduites en terme de quantité et de qualité.
- b. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvéient pour la commodité du voisinage,
  - les affouillements ou exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d. En UCa, les constructions seulement dans le cadre avec une procédure d'aménagement d'ensemble (lotissement,...).
- e. Dans les secteurs UCas et UCaas, les constructions destinées au logement social.
- f. En UCd, la réhabilitation, la réaffectation ou la reconstruction de la construction existante sous réserve de ne pas modifier le volume bâti.
- g. Dans les secteurs affectés par une voie classée „bruyante“, les habitations, les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les hôtels devront présenter un isolement acoustique compris entre 30 et 45 dB(A) de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE**

- a. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.
- b. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la

visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- c. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- d. Les nouveaux accès directs sur la RD 114 et la Route de Madeloc sont interdits

#### **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles sanitaires.

##### **2. Assainissement**

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b. Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.
- c. Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
- d. Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

##### **3. Eaux pluviales**

- g. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur;
- h. 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.
- i. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire

##### **4. Réseaux divers**

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

#### **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

### 1. Dans les secteurs UC, et UCa, UCas, UCaas, Ucb, UCd et Uce :

a. Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacements réservés) et figurant aux documents graphiques de zonage, ne pouvant être inférieure à :

- 15 mètres de la RD 114 et de la Route de Madeloc,
- 5 mètres des autres voies,
- et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

b. Cependant dans le secteur UC :

- En aval de la Route de Madeloc et jusqu'à la zone 1AU d'Ambeille: l'implantation de constructions ou de parties de constructions dans une bande distante entre 7 et 15 mètres de l'alignement de la voie est autorisée, sous réserve que leur hauteur soit à 1 mètre minimum en dessous du niveau de la voie.

- Sur la séquence du Creu de la Forca longeant la Route de Madeloc jusqu'au giratoire reliant la RD114 : la marge de recul obligatoire par rapport à la Route de Madeloc est réduite à 7 mètres.

- Sur la séquence de la RD114 entre le giratoire et le secteur UCd : la marge de recul obligatoire par rapport à la RD114 est réduite à 10 mètres.

c. De plus, la rénovation ou la reconstruction des constructions existantes implantées à moins de 15 mètres de l'alignement de la voie sans augmentation d'emprise et de hauteur est autorisée :

- Dans les secteurs UC, en aval de la Route de Madeloc et jusqu'au giratoire reliant la RD114,
- Dans les secteurs UC, en amont de la RD114, entre le giratoire et le secteur UCd
- Dans le secteur UC d'Ambeille, en aval de la Route de Madeloc,
- Dans le secteur UCd

d. Toutefois, les règles de calcul ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minima ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

- 7 mètres de la RD 114,
- 4 mètres de la Route de Madeloc.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

e. De même, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines (à savoir dans le même secteur urbain) des constructions différemment édifiées, ou bien s'il s'agit de terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages pourront être édifiés à l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas cependant pour les terrains riverains de la RD 114 et de la Route de Madeloc.

f. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale. Les dispositions du second alinéa du paragraphe 1a ci avant (hauteur relative) restent néanmoins applicables.

## 2. Dans les secteurs UCf et UCh :

Les constructions doivent être implantées:

- a. A une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage ne pouvant être inférieure à 3 mètres,
- b. et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

## 3. Dans le secteur UCd, l'implantation de la construction existante doit être conservée

4. Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 1mètre par rapport à la voie, sous réserve que leur altimétrie, y compris leurs équipements ou protections spécifiques, soit inférieure à la hauteur de clôture sur voie autorisée. Les plages ou terrasses de la piscine devront, le cas échéant et dans la marge de recul autorisant uniquement les piscines, être à 1 mètre minimum en dessous de la hauteur de clôture autorisée.

## **ARTICLE UC 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

1. A l'exception des secteurs UCas et UCd, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/2$ ).

2. Dans le secteur UCas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit au moins être égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/3$ ).

3. Dans le secteur UCd, l'implantation de la construction existante doit être conservée

4. Toutefois :

- a. Dans le secteur UCa, des conditions différentes peuvent être acceptées, à l'intérieur et lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
  - b. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
  - c. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
5. Des constructions à usage d'annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives, sous réserve que leur hauteur hors-tout n'excède pas 3,50 mètres et que leur longueur sur limite ne dépasse pas 10 mètres.
6. Les piscines peuvent être implantées à une distance minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, sous réserve que leur altimétrie, y compris leurs équipements ou protections spécifiques, soit inférieure à la hauteur de clôture sur limites séparatives autorisées. Les plages ou terrasses de la piscine devront, le cas échéant et dans la marge de recul autorisant uniquement les piscines, être à 1 mètre minimum en dessous de la hauteur de clôture autorisée.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

#### **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

1. Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L > (H+H')/2$ ). Cette distance est réduite à 3 mètres dans le secteur UCc.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création de groupes d'habitations et de lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
3. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les piscines.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

#### **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant (sauf dans des zones spécifiques concernées par le PPRI).

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant avant travaux, ou à partir du sol naturel reconstitué, définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur absolue

a. La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder :

- 7,50 mètres dans le secteur UCh,
- 6 mètres dans le secteur UCd
- 10,50 mètres dans les secteurs UC, UCa, UCas, UCaas, UCb, UCe et UCf.

b. Toutefois, un dépassement peut être admis après avis de l'Architecte des Bâtiments de France :

- Dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au paragraphe 2a ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante,
- A condition de contribuer à une amélioration architecturale ou de composition du projet, d'assurer une meilleure intégration dans le site, ou de permettre un épannelage plus satisfaisant avec le bâti voisin existant. Ainsi la hauteur peut alors être dépassée de 1 mètre. En outre, ce dépassement ne doit pas concerner plus de 10% de la superficie couverte de la construction.

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

1. Rythmes et proportions, toitures et sous-toitures, baies et fermetures, balcons et serrureries, matériaux, couleurs et modénatures de façades, climatiseurs, conduits de ventilation, enseignes et pré-enseignes, antennes, vitrines, énergie renouvelable, clôtures:

En UCh, on veillera particulièrement à ce que la construction soit parfaitement intégrée dans le contexte bâti et paysager (volumétrie, orientation des faîtages, aspect, matériaux, couleurs, clôtures, plantations...)

2. Prescriptions complémentaires relatives aux clôtures:

- a. Les portiques d'entrée, panneaux ajourés ou pleins en béton moulé, claustras, éléments préfabriqués de béton ou de terre cuite, mailles PVC sont interdits. Les portails ou portillons doivent être traités de façon simple et homogène et en harmonie avec la clôture et le contexte.
- b. L'aspect et la hauteur des clôtures sont règlementés par la ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable et le PPRn en vigueur.

- c. En UCh les prescriptions de la ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également.

### 3. Adaptation au sol

Sauf accès aux éventuels garages en sous-sol ou en rez-de-chaussée, les décaissements restant apparents devront être limités à 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel; l'aspect des talus devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté au contexte urbain ou paysager.

### 4. Stores

Les stores extérieurs sont interdits aux étages, sauf pour les pièces donnant sur une terrasse.

## **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Lorsque les obligations incrites au paragraphe 2 ne peuvent être satisfaites, les dérogations prévues au L151-33 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU, peuvent être accordées
- c) La surface minimale d'une place de stationnement „véhicules motorisés“ est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m)
- d) La surface minimale d'une place de stationnement „vélos“ est de 1,2 m<sup>2</sup> (2m x 0,6m)

### 2. Il doit être aménagé, pour les véhicules motorisés :

- a. Pour les constructions destinées à l'habitation : au moins 1 place de stationnement ou de garage par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b. Pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c. Pour les constructions destinées au commerces et à l'artisanat : 1 place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- d. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée seront soumises aux règles de leur nouvelle affectation sans prise en compte des droits acquis.

*L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y*

*compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.*

3. Il doit être aménagé, pour les vélos :

- a. Pour les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles, couvertes ou d'accès sécurisé : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“
- b. Pour les bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“

### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les essences doivent être choisies parmi les espèces locales et méditerranéennes.
2. Dans les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 15 logements, il doit être réalisé un espace libre planté commun comportant des aires de jeux aménagées et représentant au moins 15% de la superficie de l'opération.
3. Les espaces de rétention pluviale à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
4. A l'intérieur du périmètre défini par l'arrêté préfectoral n°2013238-0011 du 16 août 2013, la totalité de la surface des terrains doit être débroussaillée selon les modalités exposées à l'annexe 5 du même arrêté. Pour les terrains limitrophes d'une zone A, AU ou N l'obligation de débroussaillage est étendue à un rayon de 50 mètres des constructions et installations de toute nature.

## CHAPITRE V – ZONE UE

### **CARACTERE DE LA ZONE UE**

C'est la zone spécialisée à vocation d'activités économiques du « Cap Dourat » pour l'implantation des constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôts (caves viticoles, hangars, ateliers de réparation).

Le secteur UEa comporte déjà des constructions destinées au commerce de services et accueille un complexe à usage de restaurant, animation et dancing.

Le secteur UEb est délimité par la ligne de crête et comporte des constructions à l'architecture spécifique.

La servitude d'utilité publique PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles) est applicable en UEa.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION**

### ***ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

Est interdite toute installation, construction ou clôture à moins de 10 mètres du haut de la falaise du gouffre du « Cap Dourats ».

Toute construction ou installation susceptible de porter atteinte aux éléments protégés (voir titre VI) est interdite.

Sont également interdites les constructions à destination de :

- habitation ne répondant pas aux conditions particulières mentionnées à l'article UE 2
- hébergement hôtelier

### ***ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a. Le logement de fonction à condition qu'il soit strictement indispensable à la surveillance des activités installées dans la zone, qu'il soit intégré au volume bâti à usage d'activité et sous les réserves complémentaires :
  - Hors secteur UEa, que la surface de plancher n'excède pas 40 m<sup>2</sup>
  - En secteur UEa, que le niveau des pièces habitables des constructions nouvelles susceptibles d'être admises soit à 0,50 mètre minimum au-dessus du terrain naturel.
- b. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c. Les affouillements ou exhaussements de sol visés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d. Dans les secteurs affectés par une voie classée „bruyante“, les habitations, les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les hôtels devront présenter un isolement acoustique compris entre 30 et 45 dB(A) de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

- a. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères..
- b. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- c. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- d. Tout nouvel accès sur la Route de Madeloc et son giratoire est interdit.

### ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles sanitaires.

#### 2. Assainissement

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b. Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.
- c. Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
- d. Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

#### 3. Eaux pluviales

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

c. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire

#### 4. Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant:

### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

1. Les constructions doivent être implantées :

a. A une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage ne pouvant être inférieure à :

- 15 mètres de la Route de Madeloc,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies,

b. Et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

2. Toutefois, les règles de calcul ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minima ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée.

a. 7 mètres de la RD 914

b. 4 mètres de la Route de Madeloc .

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures de la zone UE et du secteur UEa, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale. Les dispositions du paragraphe 1b ci avant (hauteur relative) restent néanmoins applicables.

### **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

1. A moins qu'elles ne jouxtent la limite séparative, la distance compté horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L > H/2$ ) .
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées, sauf sur les limites extérieures de la zone UE et du secteur UEa, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

#### **ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres ( $L > (H+H')/2$ ).
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.

#### **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant (sauf dans des zones spécifiques concernées par le PPRI).

#### **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

1. Définition de la hauteur
  - a. Dans le secteur UE, la hauteur des constructions est mesurée à partir des plateformes aménagées jusqu'à l'égout des toitures.
  - b. Dans le secteur UEa, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des toitures.
  - c. Dans le secteur UEb, la hauteur des constructions est mesurée à partir des plateformes aménagées jusqu'au-dessus des rives des toitures-terrasses.

2. Hauteur absolue

- a. Dans le secteur UE :
- La hauteur de toute construction à l'égout des toitures (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 5 mètres.
  - Toutefois, si la plateforme d'une parcelle n'est pas identique dans sa partie aval, la hauteur à l'égout des toitures peut alors être portée à 7,50 mètres côté aval.
- c. Enfin, un dépassement de ces hauteurs de 5 ou 7,50 mètres précitées aux 2 premiers alinéas peut être admis, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France :
- b. Dans le secteur UEb :
- La hauteur de toute construction à l'égout des toitures (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 5 mètres, sous la réserve complémentaire que le faitage des constructions ne dépasse pas la cote 103,50 NGF.
  - Les terrassements en dessous de la cote 98,50 NGF sont interdits,
  - Les constructions doivent être traitées en terrasses étagées à gradins successifs et entièrement végétalisés jusqu'à la cote 103,50 NGF prise au niveau du dernier acrotère.
3. Dans le secteur UEa :
- La hauteur de toute construction à l'égout des toitures (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 7,50 mètres.
  - Toutefois, un dépassement peut être admis pour tenir compte des contraintes techniques de protection imposées en application du PPRn.

#### **ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

##### 1. Dans les secteur UE et UEa :

###### a. Adaptation au sol

Sauf accès aux éventuels garages en sous-sol ou en rez-de-chaussée, les décaissements restant apparents devront être limités à 2,50m de hauteur par rapport au terrain naturel; l'aspect des talus devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté au contexte urbain ou paysager.

###### b. Volumes

- Ils doivent être harmonieux, simples, coordonnés, et sans surcharge ou complication inutile, de manière à contribuer à une homogénéité d'ensemble.
- Tout élément de construction dépourvu de ses accessoires de finition (angles, bas de pentes, closoirs etc) ... est interdit.

###### c. Façades

- Les matériaux dominants doivent être les maçonneries enduites de couleur ocre soutenu et les bardages de couleur gris clair (perle). La répartition de ces matériaux doit mettre en valeur la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent disposer d'au moins une façade traitée dans chacun de ces matériaux.

- Pour tendre à obtenir des perceptions d'ensemble faisant apparaître des rythmes, les maçonneries enduites doivent être utilisées de préférence sur les limites séparatives, qu'elles soient en pignon ou en égout de toiture avec chéneau intégré.
- Les conduits de fumée en applique sur les façades sont proscrits.
- Les balcons, terrasses accessibles, grilles de défense, balustrades ... doivent être traités simplement et faire partie intégrante de la composition générale de la construction.

#### d. Menuiseries

- Dans une même construction, toutes les menuiseries doivent être de matériaux ou de tonalités semblables (bois peint, alu naturel ou ton pastel, métal peint ...) . Les couleurs criardes sont interdits.
- La composition et les proportions des baies doivent être étudiées pour valoriser et affirmer les façades et volumes des constructions : verticalité pouvant être accentuée par la mise en place d'impostes vitrées, proportions horizontales composées avec les hauteurs d'allège, de bandeaux ...
- Les cintres sont proscrits en étage, et également en rez côté voies publiques.

#### e. Toitures

- Les toitures doivent présenter une pente homogène de 20% et être en bac acier prélaqué de couleur grise.
- Les toitures doivent être à deux pentes, avec des versants égaux, et la majorité des faitages doit être parallèles à la voie interne principale.
- Les détails de bas de pentes ou de chéneaux doivent être traités avec simplicité et composés avec les proportions et la volumétrie générale.
- Les débords de toiture sont admis s'ils présentent des rives apparentes en bois peint (gris clair) ou métal laqué. Les débords sur corniche, rive maçonnée ou génoise sont interdits.
- Pour les volumes mineurs (plus bas et d'emprise inférieure au volume principal), les toitures plates sont admises sous réserve d'être couronnées par un acrotère, et à condition que les gargouilles d'eaux pluviales participent à la volumétrie (parallélépipèdes de proportions verticales ou autres). Les tubes ronds et les tuiles en saillie sont exclus.
- Les souches de cheminée ou de barbecue doivent être de volumétrie simple et distants d'au moins 2 mètres des égouts des toits.
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'être composés avec l'architecture de la construction, ou d'être implantés sur des toitures plates avec une hauteur inférieure à celle de l'acrotère.

#### f. Clôtures

- Pour favoriser un ensemble homogène, deux types de clôtures sont admis :
  - Les clôtures maçonnées simples (effets de couronnements tuile ou autres proscrits) et composées avec l'architecture de la construction (murs enduits similaires, ou éventuellement murs en schistes).
  - Les grillages simples et discrets, sous réserve d'être doublés d'une haie vive.
  - Les claustras, maçonneries ajourées, fer forgé, bois ... sont proscrits.

- Les hauteurs doivent être inférieures à 1,30 mètres sur voies et emprises publiques comme sur limites séparatives.

## 2. Dans le secteur UEb :

### a. Adaptation au sol

L'assiette des constructions ne doit pas être inférieure à la cote 98,50 NGF.

### b. Volumes

- Les bâtiments doivent être construits par terrasses étagées à gradins successifs et entièrement végétalisés jusqu'à la cote 103,50 NGF prise au niveau du dernier acrotère.
- Tout élément de construction dépourvu de ses accessoires de finition (angles, bas de pentes, closoirs etc) ... est interdit.

### c. Façades

- Toutes les maçonneries visibles depuis la Route de Madeloc, la baie de Collioure et la RD 114 doivent être traitées en pierre sèche.
- Sur les autres façades, les dispositions du paragraphe 1c ci avant sont applicables.

### d. Menuiseries

Les percements doivent faire l'objet d'une étude spécifique de façon à être parfaitement harmonisés à la typologie indiquée ci avant.

### e. Toitures

Les toitures doivent être plates, en terrasses, et entièrement végétalisées.

### f. Clôtures

- Toutes les clôtures visibles depuis la Route de Madeloc, la baie de Collioure et la RD 114 doivent être traitées en pierre sèche, et ne doivent pas dépasser 1,30 mètres de hauteur.
- Sur les autres façades, les dispositions du paragraphe 1f ci-avant sont applicables.

## **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### 1. Dispositions générales :

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b. Lorsque les obligations incrites au paragraphe 2 ne peuvent être satisfaites, les dérogations prévues au L151-33 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU, peuvent être accordées
- c. La surface minimale d'une place de stationnement „véhicules motorisés“ est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m)
- d. La surface minimale d'une place de stationnement „vélos“ est de 1,2 m<sup>2</sup> (2m x 0,6m)

### 2. Il doit être aménagé, pour les véhicules motorisés :

- a. Pour les constructions destinées à l'habitation : au moins 1 place de stationnement ou de garage par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b. Pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c. Pour les constructions destinées au commerces et à l'artisanat : 1 place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- d. Pour les établissements recevant du public : une place de stationnement ou de garage pour 10 m<sup>2</sup> de surface ouverte au public

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée seront soumises aux règles de leur nouvelle affectation sans prise en compte des droits acquis.

### 3. Il doit être aménagé, pour les vélos :

Pour les bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés

## **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les espaces collectifs et aires de stationnement doivent être plantées. Les essences doivent être choisies parmi les espèces locales et méditerranéennes.
2. Pour les parties privatives :
  - a. Il doit être réalisé, sur les limites donnant sur la voie publique, une plantation d'alignement d'arbres à feuillage persistant.
  - b. Il doit également être planté au minimum un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> restant libres par parcelle.
  - c. Ces diverses plantations doivent obligatoirement apparaître sur le plan de masse et la demande d'autorisation.
3. Les espaces de rétention pluviale à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
  4. A l'intérieur du périmètre défini par l'arrêté préfectoral n°2013238-0011 du 16 août 2013, la totalité de la surface des terrains doit être débroussaillée selon les modalités exposées à l'annexe 5 du même arrêté. Pour les terrains limitrophes d'une zone A, AU ou N l'obligation de

débroussaillage est étendue à un rayon de 50 mètres des constructions et installations de toute nature.

# TITRE III : LES ZONES A URBANISER

## ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU

Le secteur 1AU est destiné à l'urbanisation nouvelle du quartier d'Ambeille, à vocation d'habitat mixte. En raison de sa superficie foncière, de sa topographie et de son contexte urbain et paysager, son aménagement devra faire l'objet d'une opération d'ensemble - voire deux sous réserve qu'elles puissent être desservies indépendamment lors de leur phase opérationnelle - respectant les principes imposés par l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Une partie de la zone est concernée par un « secteur de mixité sociale » imposant de destiner 100% des programmes du logement locatif social. En dehors de ce secteur de mixité sociale, les programmes de logements devront prévoir 20% en accession aidée.

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont également applicables en 1AU :

- AC2 (servitude relative à la protection des sites et monuments naturels)
- AC4 (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable)
- PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles)

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :

- a. Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.
- b. Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
- c. Le stationnement isolé de caravanes et maisons mobiles en dehors des terrains aménagés.
- d. L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- e. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- f. Les installations classées pour la protection de l'environnement à usage de carrières.
- g. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- h. Toute construction ou installation susceptible de porter atteinte aux éléments protégés (titre VI)

### **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La zone 1AU doit être aménagée en une ou deux opérations d'ensemble.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
  - les affouillements ou exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c. Hors secteur de mixité sociale identifié au règlement graphique, les programmes de logements sous réserve de comprendre au minimum 20% de logements en accession aidée répartis librement sur l'ensemble de l'opération.
- d. Dans le secteur de mixité sociale identifié au règlement graphique, les programmes de logements sous réserve de comprendre 100% de logements locatifs sociaux.
- e. Dans les secteurs affectés par une voie classée „bruyante“, les habitations, les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les hôtels devront présenter un isolement acoustique

compris entre 30 et 45 dB(A) de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

- a. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.
- b. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- c. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles sanitaires.

#### 2. Assainissement

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b. Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.
- c. Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

#### 3. Eaux pluviales

- d. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur;
- e. 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.
- f. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire

#### 4. Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

#### **ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Elles doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

Toutefois, les règles de calcul ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

De même, les garages collectifs desservis depuis la rue Hanicotte pourront être acceptés avec un recul moindre, sous réserve que leur porte soit à 5m minimum de l'alignement.

Enfin, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées le long des voies intérieures de la zone afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale. Les dispositions concernant la hauteur relative restent néanmoins applicables.

#### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit au moins être égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/3$ ).

Des conditions différentes peuvent être acceptées, à l'intérieur de la zone afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

#### **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres ( $L > (H+H')/2$ ).

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les piscines ainsi que pour améliorer la composition générale et l'intégration dans le site de ces opérations.

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant (sauf dans des zones spécifiques concernées par le PPRI).

#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

##### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### 2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 10,50m.

Toutefois, un dépassement limité à 1 mètre peut être admis après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, à condition de contribuer à une amélioration architecturale ou de composition du projet, d'assurer une meilleure intégration dans le site, ou de permettre un épannelage plus satisfaisant avec le bâti voisin existant. En outre, ce dépassement ne doit pas concerner plus de 10% de la superficie couverte de la construction.

#### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

##### 1. Prescriptions complémentaires relatives aux clôtures:

- a. Les portiques d'entrée, panneaux ajourés ou pleins en béton moulé, claustras, éléments préfabriqués de béton ou de terre cuite, mailles PVC sont interdits. Les portails ou portillons doivent être traités de façon simple et homogène et en harmonie avec la clôture et le contexte.
- b. L'aspect et la hauteur des clôtures sont règlementés par la ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable et le PPRn en vigueur.

##### 2. Adaptation au sol

Sauf accès aux éventuels garages et voie de desserte interne, les décaissements restant apparents devront être limités à 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel; l'aspect des talus devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté au contexte urbain ou paysager.

##### Stores

Les stores extérieurs sont interdits aux étages, sauf pour les pièces donnant sur une terrasse.

## **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1. Dispositions générales :**

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b. La surface minimale d'une place de stationnement „véhicules motorisés“ est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m)
- c. La surface minimale d'une place de stationnement „vélos“ est de 1,2 m<sup>2</sup> (2m x 0,6m)

### **2. Il doit être aménagé, pour les véhicules motorisés :**

- a. Pour les constructions destinées à l'habitation : 1 place de stationnement ou de garage par 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- b. Pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c. Pour les constructions destinées au commerces et à l'artisanat : 1 place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée seront soumises aux règles de leur nouvelle affectation sans prise en compte des droits acquis.

### **3. Il doit être aménagé, pour les vélos :**

- a. Pour les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles, couvertes ou d'accès sécurisé : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“
- b. Pour les bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“

## **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les espaces de rétention pluviale à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les essences doivent être choisies parmi les espèces locales et méditerranéennes.

## ZONE 2AU

### **CARACTERE DE LA ZONE 2AU**

La zone 2AU concerne les dents creuses du secteur la Galère, à vocation d'habitation mixte, en collectifs, semi-collectifs, maisons de villes et habitations individuelles en bande, sous la forme d'une opération d'ensemble.

Le programme de logements devra comprendre au minimum 15% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession aidée répartis librement sur l'ensemble du secteur. Les principes de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) n°3 s'imposent (pièce 03 du dossier de PLU).

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont applicables en 2AU :

- AC1 (servitude concernant les monuments historiques classés ou inscrits)
- AC2 (servitude relative à la protection des sites et monuments naturels)
- AC4 (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable)
- T1 (servitude relative à l'utilisation des voies ferrées)
- PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles)

Autour des sites archéologiques répertoriés par la DRAC et localisés au plan de zonage de manière indicative, tous les travaux susceptibles d'être entrepris sont subordonnés au respect de la réglementation en matière de conservation du patrimoine archéologique (voir pièce 6c).

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation susceptible de porter atteinte aux éléments protégés (titre VI) est interdite

Sont interdites les occupations et utilisations de sols suivantes :

- a. Tous aménagements et toutes constructions à l'exception des équipements publics nécessaires au fonctionnement ultérieur de la zone.
- b. Le camping, le stationnement isolé de caravanes et maisons mobiles.
- c. L'implantation d'Habitations Légères de Loisirs.
- d. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- e. Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- f. Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- g. Tous dépôts, constructions, travaux, ouvrages, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que les équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques.

### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La zone 2AU doit être aménagée en une seule opération d'ensemble.

Les occupations et utilisations de sols suivantes sont admises sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- a. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b. Les installations et travaux divers suivants :
  - les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
  - les affouillements ou exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c. Les programmes de logements sous réserve de comprendre un minimum 15% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession aidée répartis librement sur l'ensemble du secteur.
- d. Dans les secteurs affectés par une voie classée „bruyante“, les habitations, les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les hôtels devront présenter un isolement acoustique

compris entre 30 et 45 dB(A) de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La zone sera desservie par la rue de la Galère et la rue Taillefer sur lesquelles seront raccordées directement les constructions et leurs stationnements. Afin d'éviter une succession de portes de garages dont l'aspect sur une séquence de rue est disgracieux, on tendra à privilégier des garages collectifs.

### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles sanitaires..

#### 2. Assainissement

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b. Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales ni sur la voie publique.
- c. Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints

#### 3. Eaux pluviales

- a. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur;
- b. 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.
- c. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire

#### 4. Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

#### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques de zonage, ne pouvant être inférieure à 3 mètres des rues de la Galère et de Taillefer.

Elles doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

Toutefois, les règles de calcul ci avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

#### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit au moins être égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L > H/3$ ).

Des conditions différentes peuvent être acceptées, à l'intérieur de la zone afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

#### **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 3 mètres ( $L > (H+H')/2$ ).

Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les piscines ainsi que pour améliorer la composition générale et l'intégration dans le site de ces opérations.

#### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant (sauf dans des zones spécifiques concernées par le PPRI).

#### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

## 2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) ne peut excéder 10,50m.

Toutefois, des dépassements ponctuels limités à 1 mètre peuvent être admis, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, à condition de contribuer à une amélioration architecturale ou de composition du projet. En outre, ces dépassements ne doivent pas concerner plus de 10% de la superficie des toitures.

De plus, pour les immeubles collectifs, un dépassement limité à 2,80mètres pourra être autorisé sur 20% maximum de la surface de leurs toitures.

### **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### 1. Prescriptions complémentaires relatives aux clôtures:

Les portiques d'entrée, panneaux ajourés ou pleins en béton moulé, claustras, éléments préfabriqués de béton ou de terre cuite, mailles PVC sont interdits. Les portails ou portillons doivent être traités de façon simple et homogène et en harmonie avec la clôture et le contexte.

L'aspect et la hauteur des clôtures sont règlementés par la ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable et le PPRn en vigueur.

#### 2. Adaptation au sol

Sauf accès aux éventuels garages, les décaissements restant apparents devront être limités à 1,50 m de hauteur par rapport au terrain naturel; l'aspect des talus devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté au contexte urbain ou paysager.

#### 3. Stores

Les stores extérieurs sont interdits aux étages, sauf pour les pièces donnant sur une terrasse.

### **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### 1. Dispositions générales :

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

b. Afin d'éviter une succession de portes de garages dont l'aspect sur une séquence de rue est disgracieux, on tendra à privilégier des garages collectifs.

c. La surface minimale d'une place de stationnement „véhicules motorisés“ est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m)

d. La surface minimale d'une place de stationnement „vélos“ est de 1,2 m<sup>2</sup> (2m x 0,6m)

#### 2. Il doit être aménagé, pour les véhicules motorisés :

- a. Pour les constructions destinées à l'habitation : une place de stationnement ou de garage par 50m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- b. Pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c. Pour les constructions destinées au commerces et à l'artisanat : 1 place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée seront soumises aux règles de leur nouvelle affectation sans prise en compte des droits acquis.

3. Il doit être aménagé, pour les vélos :

- a. Pour les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles, couvertes ou d'accès sécurisé : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“
- b. Pour les bureaux équipé de places de stationnement destinées aux salariés : 1 place de stationnement „vélos“ par tranche (complète ou incomplète) de 5 places de stationnement „véhicules motorisés“

### **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les essences doivent être choisies parmi les espèces locales et méditerranéennes.

Les espaces de rétention pluviale à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

## ZONE 3AU

### CARACTERE DE LA ZONE 3AU

La zone 3AU désigne les secteurs à urbanisation différée, dont le règlement sera élaboré après évolution du PLU :

- **Le secteur 3AU** concerne le secteur de Coma Xeric, à vocation d'habitation mixte, en collectifs, semi-collectifs, maisons de villes et habitations individuelles en bande, sous la forme d'une opération d'ensemble. Les ouvrages hydrauliques seront à étudier et à localiser en fonction de son aménagement global.

La zone 3AU ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après évolution du PLU, après que 80% des zones 1AU et Ubf1 soit couvert par des autorisations d'urbanisme.

Le règlement de zone devra prévoir un taux de logements affectés aux objectifs de mixité sociale.

Les principes de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) n°3 s'imposent (voir pièce 03 du dossier de PLU).

- **Le secteur 3AUm** concerne l'extension de la zone spécialisée à vocation d'activités mixtes du « Cap Dorats » pour l'implantation des constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôts et de bâtiments agricoles (caves viticoles, cave coopérative, hangars).

Compte-tenu du paysage remarquable dans lequel elle s'inscrit et des perceptions que l'on pourra en avoir, elle devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin d'en garantir l'homogénéité et la qualité architecturale ainsi qu'une parfaite intégration dans le contexte.

Son urbanisation immédiate est bloquée jusqu'à évolution du PLU sur la base d'un projet formalisé.

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont applicables en 3AU :

- AC2 (servitude relative à la protection des sites et monuments naturels)
- AC4 (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable)
- PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles)

Autour des sites archéologiques répertoriés par la DRAC et localisés au plan de zonage de manière indicative, tous les travaux susceptibles d'être entrepris sont subordonnés au respect de la réglementation en matière de conservation du patrimoine archéologique (voir pièce 6c).



# TITRE IV : ZONES AGRICOLES

## CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone protège les terres agricoles en raison de leur potentiel économique. Le règlement est adapté à protéger aussi la qualité paysagère du vignoble. Les terres agricoles faisant partie des espaces définis en application de la Loi Littoral sont classés en secteur NI de la zone N.

La zone ne comprend qu'un secteur Ap (indice p pour « protégé »).

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont également applicables en Ap:

- AC1 (servitude concernant les monuments historiques classés ou inscrits)
- AC2 (servitude relative à la protection des sites et monuments naturels)
- EL11 (servitude relative à la déviation d'agglomération RD914 - interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes)
- T1 (servitude relative à l'utilisation des voies ferrées)
- PT2 (protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles)
- PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles)

Autour des sites archéologiques répertoriés par la DRAC et localisés au plan de zonage de manière indicative, tous les travaux susceptibles d'être entrepris sont subordonnés au respect de la réglementation en matière de conservation du patrimoine archéologique (voir pièce 6c).

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### ***ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

Toute construction ou installation susceptible de porter atteinte aux éléments protégés (titre VI du règlement) est interdite

Toutes occupations ou utilisations du sol non autorisées et soumises à des conditions particulières à l'article 2 sont interdites.

### ***ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, aux conditions énoncées :

- a) Dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de leurs rives, et dans une bande de 25 mètres comptés à partir de l'extrémité supérieure de la zone d'érosion marine, les travaux d'entretien et de gestion normaux, ainsi que les aménagements liés à des équipements publics existants ou prévus sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.
- b) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c) Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à la protection contre les inondations et dégâts de la mer.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les nouveaux accès directs sur la RD 914, sur la déviation de la RD 914, sur la RD114 et la Route de Madeloc sont interdits.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Le traitement des voies assurant la desserte des constructions devra être particulièrement soigné (adaptation au sol réduisant les terrassements au strict minimum, gabarit mesuré, aspect de surface naturel etc...) afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement.

### ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

La zone étant inconstructible, aucun nouveau raccordement n'est à prévoir.

#### 2. Assainissement

Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints

#### 3. Eaux pluviales

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

b. 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.

c. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire

#### 4. Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, doivent être implantées à au moins :

- 7 mètres de la RD 914 et de la RD 114,
- 4 mètres de la Route de Madeloc.

Les reculs sont mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future.

Lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

Par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire, il doit être observé un recul de 15 mètres minimum.

### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

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

Dans le cas où le fonds voisin comprend une voie privée en limite séparative, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres de cette limite.

Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou d'aménagement de constructions existantes.

### **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L > (H+H')/2$ ).

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant (sauf dans des zones spécifiques concernées par le PPRI)

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Néant.

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Les constructions et réhabilitations autorisées doivent respecter le style d'architecture traditionnelle agricole ou être composées différemment tout en assurant une parfaite insertion dans le contexte. Le blanc et les teintes criardes ou très lumineuses en façades sont interdites.

#### **Clôtures**

Toute clôture est interdite sauf à être nécessaire à l'exploitation agricole ou pastorale : contentonnement des équins, ovins ou bovins, et protection de la production contre le gibier.

Ces clôtures autorisées seront constituées de poteaux en métal fin sans soubassement maçonné, et de fil de fer lisse ou barbelé, voire de protections électriques provisoires.

#### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations susceptibles d'être admises, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement autorisées devront garantir la perméabilité de leur revêtement.

#### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Rappel* : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Les murettes en pierre sèche et terrasses (viticoles) doivent être maintenues. Toute modification ou destruction en est interdite.



# TITRE V : ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

## CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone comprend les secteurs suivants :

- Le secteur N sans indice concernant la partie du massif des Albères hors espace remarquable
- Les secteurs Na correspondent à la partie du Domaine Public Maritime, plages de Saint-Vincent, de Boramar et du Faubourg, faisant l'objet d'une réglementation spécifique au profit de la commune en milieu urbain.
- Le secteur Nb correspond à l'espace compris entre la mer et la RD 914 à la sortie Est de l'agglomération. Ce secteur est déjà relativement construit. Il mérite cependant d'être protégé, en raison de son impact paysager indéniable. Seuls les réaménagements des constructions existantes y sont admis sous certaines conditions, ainsi que des extensions limitées à 15% de la surface de plancher existante au 1<sup>er</sup> janvier 1992.
- Les secteurs Nc sont spécifiques aux campings existants.
- Le secteur Nd correspond à l'aménagement d'espaces publics et d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les secteurs Ni traduisent la prise en compte de la Loi Littoral par le PLU : coupures d'urbanisation et espaces proches du rivage. Les espaces remarquables définis en application de la Loi Littoral, sont protégés au titre du L151-23 en supplément du zonage Ni. L'activité agricole est autorisée en Ni, malgré qu'elle soit inconstructible.

Les servitudes d'utilité publique suivantes sont également applicables en N :

- AC1 (servitude concernant les monuments historiques classés ou inscrits)
- AC2 (servitude relative à la protection des sites et monuments naturels)
- AC4 (ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable)
- EL9 (sentier littoral)
- EL11 (servitude relative à la déviation d'agglomération RD914 - interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes)
- T1 (servitude relative à l'utilisation des voies ferrées)
- PT2 (protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles)
- PM1 (servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique –plan de prévention des risques naturels prévisibles)

Autour des sites archéologiques répertoriés par la DRAC et localisés au plan de zonage de manière indicative, tous les travaux susceptibles d'être entrepris sont subordonnés au respect de la réglementation en matière de conservation du patrimoine archéologique (voir pièce 6c).

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction ou installation susceptible de porter atteinte aux éléments protégés (titre VI) est interdite

Toutes occupations ou utilisations du sol non autorisées et soumises à des conditions particulières à l'article 2, sont interdites.

Dans la bande des 100 mètres définie par l'article L121-16 du code de l'urbanisme, toute construction est interdite sauf

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- constructions et installations destinées à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau

En NI, seuls sont autorisés les travaux visant à la conservation des espaces, et les aménagements légers tels que définis par l'article R146-2 du code de l'urbanisme (dont ceux nécessaires à la gestion de la fréquentation).

### **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, aux conditions énoncées :

- a) Dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15 mètres de profondeur à compter de leurs rives, et dans une bande de 25 mètres comptés à partir de l'extrémité supérieure de la zone d'érosion marine, les travaux d'entretien et de gestion normaux, ainsi que les aménagements liés à des équipements publics existants ou prévus sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé des services compétents.
- b) Dans tous les secteurs de la zone N hormis le secteur NI, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- c) Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, à la protection contre les inondations et dégâts de la mer.
- d) Dans les secteurs Na, les équipements, travaux et installations conformes à la législation en vigueur sur le domaine public maritime, ainsi que les ouvrages de protection du littoral et de signalisation maritime.
- e) Dans le secteur Nb :
  - Les constructions sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement, de surélévation ou d'extension mesurée n'excédant pas 15 % de la surface de plancher existante au 1er janvier

1992, que les problèmes d'accès et de stationnements induits ne soient pas aggravés, et que l'intégration dans le site soit assurée et améliorée.

- Les travaux et équipements nécessaires à la protection contre les dégâts de la mer.
- f) Dans le secteur Nc, les constructions nécessaires à répondre aux obligations réglementaires liées à la sécurité, l'accessibilité et l'hygiène.
- g) Dans le secteur Nd, l'aménagement d'un espace public et scolaire de loisirs et de sports et celui d'aires de stationnement
- h) Dans les secteurs Nd et NI, les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole
- i) Dans le secteur NI, les aménagements légers prévus à l'article R146-2 du code de l'urbanisme

*Les dispositions de l'article L121-16 du code de l'urbanisme s'appliquent : « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »*

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les nouveaux accès directs sur la RD 914, sur la déviation de la RD 914, sur la RD114 et la Route de Madeloc sont interdits hormis pour la création d'accès piétons au rivage.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les voies express.

Le traitement des voies assurant la desserte des constructions devra être particulièrement soigné (adaptation au sol réduisant les terrassements au strict minimum, gabarit mesuré, aspect de surface naturel etc...) afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement.

### ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

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

#### 2. Assainissement

- a. Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, ou, s'il n'existe pas, doit être équipée d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.
- b. Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.
- c. Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.
- d. Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints

### 3. Eaux pluviales

- a. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur;
- b. 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.
- c. Les eaux pluviales en provenance des toitures doivent être filtrées sur l'unité foncière, éventuellement après stockage provisoire

### 4. Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU*

Les constructions doivent être implantées :

- a) A une distance de l'alignement ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé) et figurant aux documents graphiques de zonage, ne pouvant être inférieure à :
  - 100 mètres de l'axe de la déviation de la RD 914,
  - 35 mètres de l'axe de la RD 914,
  - 15 mètres de l'alignement de la Route de Madeloc,
- b) Et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins les minimas ci-après mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future :

- 7 mètres de la RD 914 et de la RD 114,
- 4 mètres de la Route de Madeloc.

Néanmoins, lorsque les conditions locales ne le permettront pas, le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées lors de travaux mesurés d'adaptation, réfection ou extension de constructions existantes. Les dispositions du paragraphe b ci-avant (hauteur relative) restent néanmoins applicables.

Par rapport aux limites d'emprise du domaine ferroviaire, il doit être observé un recul de 15 mètres minimum.

#### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

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

Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou d'aménagement de constructions existantes.

#### **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ( $L > (H+H')/2$ ).

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant (sauf dans des zones spécifiques concernées par le PPRI)

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Néant.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Les constructions et réhabilitations autorisées doivent respecter le style d'architecture traditionnelle agricole ou être composées différemment tout en assurant une parfaite insertion dans le contexte. Le blanc et les teintes criardes ou très lumineuses en façades sont interdites.

#### Clôtures

Toute clôture est interdite sauf à être nécessaire à l'exploitation agricole ou pastorale : contentonnement des équins, ovins ou bovins, et protection de la production contre le gibier.

Ces clôtures autorisées seront constituées de poteaux en métal fin sans soubassement maçonné, et de fil de fer lisse ou barbelé, voire de protections électriques provisoires.

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations susceptibles d'être admises, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Hors Na et Nb, les aires de stationnement autorisées devront garantir la perméabilité de leur revêtement.

En NI, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces seront aménagées selon les dispositions de l'article R146-2 du code de l'urbanisme.

#### Il doit être aménagé dans le secteur Nb :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre.
- c) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.
- d) La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Rappel : les prescriptions spécifiques de la servitude de ZPPAUP valant Site Patrimonial Remarquable s'appliquent en sus du règlement du PLU

Les murettes en pierre sèche et terrasses (viticoles) doivent être maintenues. Toute modification ou destruction en est interdite.



# TITRE VI : ELEMENTS REMARQUABLES PROTEGES

Plusieurs éléments sont identifiés au zonage pour protection en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Les dispositions ci-dessous s'opposent en supplément au règlement de zone.

D'autre part en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, tout projet dans ces espaces est soumis à déclaration préalable.

## CONTINUITES ECOLOGIQUES (L151-23)

<b>Trame verte et bleue : continuités écologiques</b>	Voir zonage
<b>Règlement</b>	
Tout projet susceptible de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement de ces éléments et espaces est interdit. Les affouillements et exhaussements y sont également interdits.	
<b>21 Zones Humides (portées à connaissance par l'inventaire départemental 2014-2015)</b>	<b>Parcelles</b> AH003, BI009, BD0041, AY0206, AH060, BA0111, AM058, AD010, AC036, AC035, BD129, + domaine public
<b>Règlement</b>	
Aucune de ces zones humides ne devra être ni comblée, ni drainée, ni imperméabilisée. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucune plantation, d'aucun affouillement pouvant détruire ou modifier les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.	

## ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI (L151-19)

<b>Ermitage de Notre-Dame de Consolation</b>	<b>Parcelles</b> BD039, BD041, BD073
<b>Règlement</b> Seule peut être autorisée la réhabilitation du bâtiment, sans modification d'emprise, de hauteur, ni des caractéristiques principales du bâtiment (organisation des toitures notamment). Les affouillements et exhaussements sont également interdits.	
<b>Château Royal et son glacis</b>	<b>Parcelles</b> AM007 et AM020
<b>Règlement</b> La restauration du bâtiment est autorisée dans le respect de son architecture initiale. Le glacis peut être aménagé pour la gestion de la fréquentation par le public ou le stationnement, sans atteindre aux arbres existants. Aucune construction ne peut être autorisée.	

## ELEMENTS DE PAYSAGE NON BATI (L151-19)

<b>Relief du Coma Sadolla</b>	<b>Parcelles</b> AN084, AN085, AN087, AN088, AN089, AN090, AN091
<b>Règlement</b> Seuls peuvent être autorisés les aménagements de voies douces et les travaux de végétalisation. Les affouillements et exhaussements sont également interdits.	
<b>Alignements d'arbres (crête arborée entre Cap Dorat et Creu de la Forca, rue Maillols et frange Est de la Gare)</b>	<b>Parcelles</b> AE82, AI202, AI420 et domaine public
<b>Règlement</b> Ces alignements de platanes doivent être conservés. Dans le cas où un sujet doit être abattu pour raisons sanitaires ou de sécurité, il doit être immédiatement remplacé par une plantation équivalente.	