

COMMUNE DE SALSES LE CHÂTEAU



5

RÈGLEMENT

Conseil Municipal du 7 juillet 2017
Approbation du PLU

SOMMAIRE

ZONE UA	4
ZONE UB	16
ZONE UC	27
ZONE UE	32
ZONE UF	40
ZONE UG	48
ZONE UMi	54
ZONE UMe.....	56
ZONE 1AUh	60
ZONE 2AUa	68
ZONE 2AUb	71
ZONE 2AUc	74
ZONE 2AUh	77
ZONE A.....	81
ZONE N.....	91
ANNEXE 1.....	102
ANNEXE 2.....	108

COMMUNE DE SALSES LE CHÂTEAU

LES ZONES URBAINES

U

REGLEMENT

ZONE UA

Le caractère de la zone UA

Il s'agit de la partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées, de manière générale en ordre continu et dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques.

La zone UA est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité (annexe 6.1 du PLU et annexe 2 du présent règlement).

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

La zone ou une partie de la zone UA est concernée par :

- *Deux périmètre de protection de 500m sont identifiés en annexe au plan de zonage concernant la Forteresse, classée monument historique, et le Café de la Loge. dans lesquels les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.*
- *Des sites ou vestiges archéologiques (annexe 6.6 du PLU).*

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE UA-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.

Règlement

4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100 m².
8. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts.
9. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
10. Les éoliennes.

ARTICLE UA-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contrainte à l'objectif même de leur installation.
4. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.
5. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
6. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité (annexe 6.3 du PLU et annexe 2 du présent règlement).
7. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE UA-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Règlement

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80 m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

ARTICLE UA-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

4. Réseaux divers

Règlement

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

Les postes de transformations E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

ARTICLE UA-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

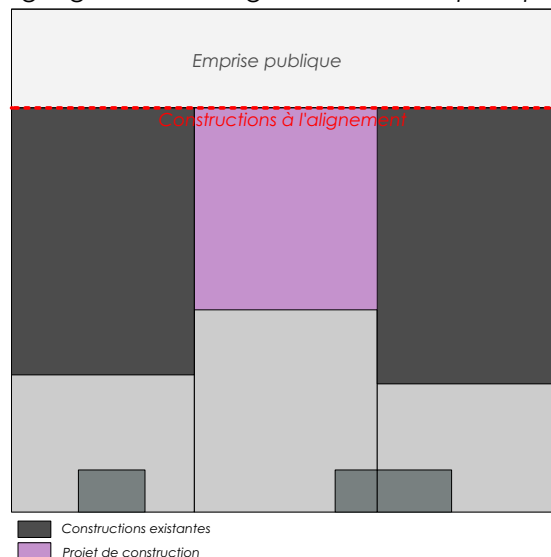
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :

Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.

Dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

Règle générale – Alignement sur emprise publique

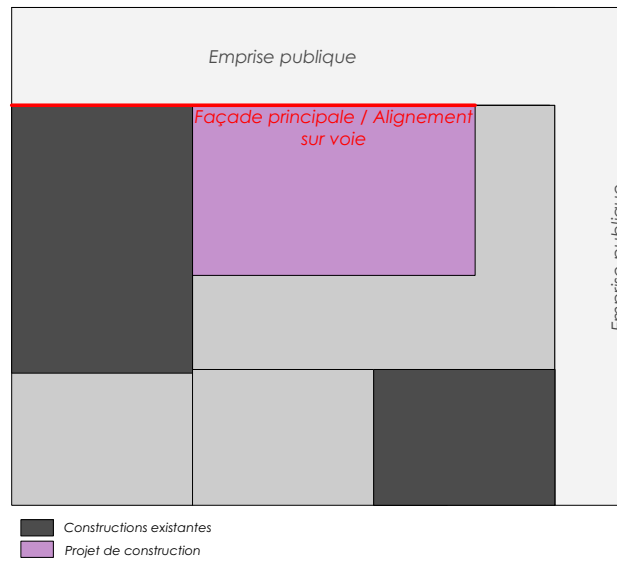


Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies publiques, la règle d'implantation s'entend au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. Cette voie doit être signalée au permis de construire.

Exception – Cas de constructions voisines différemment édifiées



Exception – Cas de parcelle à l'angle de 2 voies



L'alignement sur voie doit être respecté sur toute la hauteur de la construction, aucun débord sur emprise publique n'est autorisé. Dans le cas de réhabilitation, les débords existants peuvent être conservés.

En alignement sur voie, les constructions annexes sont interdites. Si la construction principale est en recul de la voie, l'ensemble des constructions y compris les annexes doivent respecter ce recul (dans ce cas, les piscines ne sont pas considérées comme des annexes et pourront être implantées entre la voie et l'alignement de la façade de la construction à une distance minimum de 2,00 mètres). Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Cette distance est portée à 15,00 mètres de l'axe de la voie SNCF.

ARTICLE UA-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

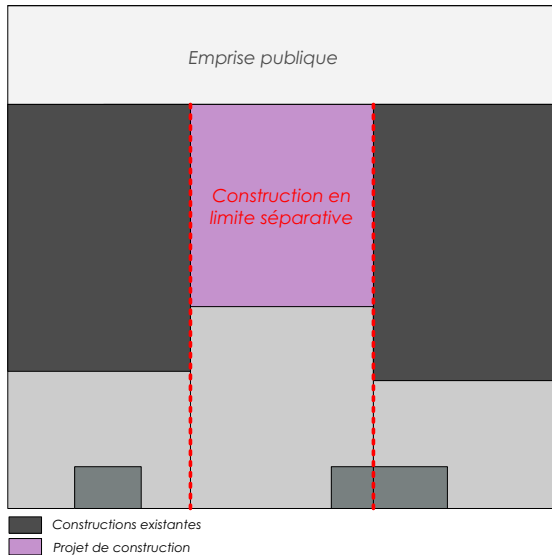
Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans les cas suivants :

- Le terrain voisin n'est pas construit.
- Lorsqu'il existe sur celui-ci une construction ne joignant pas la limite séparative.
- La largeur du terrain sur voie est trop importante (largeur du terrain supérieure à 15,00 mètres) pour que la construction soit édifiée d'une limite latérale à l'autre.

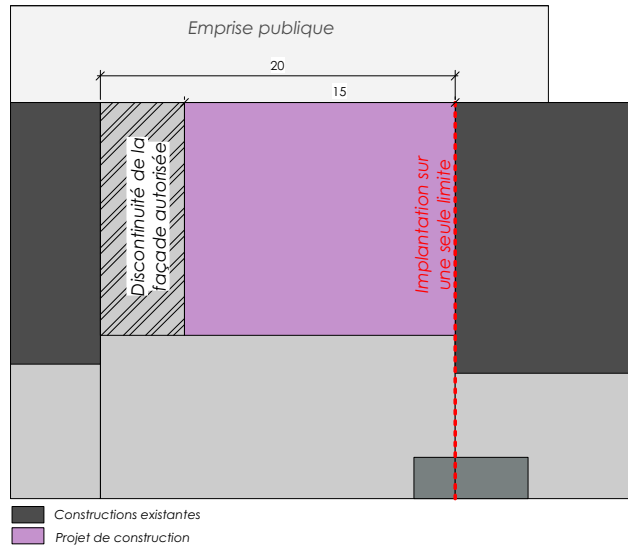
Règlement

Dans ce cas, les constructions devront au moins s'implanter sur une des limites séparatives latérales

Règle générale – Construction en limite séparative



Exception – Cas d'une largeur > 15 m



En limite séparative arrière, les constructions peuvent être édifiées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UA-8 – L'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 hauteur la plus élevée des deux constructions. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation (piscines, garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, barbecues...).

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol limitée à 0,30 dans les zones d'aléa modéré.

ARTICLE UA-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, y compris pour les parties en retrait de même orientation, sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large.

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12,00 mètres, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.

ARTICLE UA-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions et les travaux de bâtiments existants de toute nature sont concernés par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures

Règlement

et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, le Service urbanisme de la mairie.

1. Formes et volumes

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

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %, en étant perpendiculaire à la voie, ou, dans le même sens que les constructions sises à proximité immédiates. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

Les débords de toiture en pente doivent être constitués soit par une corniche soit par une génoise. Seuls les tuiles canal ou les cayroux peuvent être utilisés.

Les toitures terrasses sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol du bâtiment et dont le revêtement s'intègre au site. Les terrasses inaccessibles sont interdites. Celles donnant sur voies ne doivent pas être visibles depuis l'emprise publique.

Les abris de jardins et constructions annexes devront avoir une pente comprise entre 10 et 15%. La pente de la toiture devra respecter le sens du faîtage de la construction principale (les doubles pentes sont interdites).

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre agglomérés ou les briques creuses non revêtues ou enduites aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.

Règlement

- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.
- Le parement en faux bois est admis dans la mesure où il n'excède pas 20 % de la façade

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires, à tendance verticales afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Une seule couleur par façade est autorisée.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

La hauteur totale des clôtures sur emprise publique ne peut excéder :

- 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,80 mètres sur les limites séparatives.

Aucune clôture ne peut dépasser cette hauteur, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une clôture existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur est limitée à celle de la clôture existant.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein, dont la teinte devra être identique à celle de la façade.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,20 mètre de hauteur. Le mur plein devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Dans les zones inondables la hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0,20 mètre et l'ensemble présenter une perméabilité supérieure à 80 %.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », type claustras sont interdits.

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 15 m² d'emprise au sol, dans la limite d'une annexe par parcelle.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA-10.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes individuelles sont interdites.

9. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile sont interdites

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UA-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Règlement

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UA-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par unité de logement. Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum. En façade sur voirie, il n'est pas admis plus de deux garages contigus par construction.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface d'activités.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25m² de surface de vente ou d'atelier.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE UB

Le caractère de la zone UB

Il s'agit des extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements comportant de façon générale des constructions individuelles à usage d'habitation, 2, 3 et 4 faces, en RDC ou R+1.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

La zone UB est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité (annexe 6.1 du PLU et annexe 2 du présent règlement).

Deux périmètres de protection de 500m sont identifiés en annexe au plan de zonage concernant la Forteresse, classée monument historique, et le Café de la Loge, dans lesquels les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Elle comprend trois secteurs :

- UBa, site de la cave coopérative dans lequel une opération d'aménagement d'ensemble est imposée. Les règles propres en terme de hauteur sont inscrites, à savoir la possibilité de réaliser des constructions à une hauteur maximum de 12,00 mètres pour les immeubles collectifs et/ou de commerces et bureaux, et que le projet comporte 25% de Logements Locatifs Sociaux. Les constructions peuvent être implantées en alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.
- UBb, correspond à un secteur situé entre l'Avenue de Catalogne et la voie ferrée, dans lequel une opération d'aménagement d'ensemble est imposée, Les règles propres en terme de hauteur sont inscrites, à savoir la possibilité de réaliser des constructions à une hauteur maximum de 12,00 mètres pour les immeubles collectifs, et que le projet comporte 25% de Logements Locatifs Sociaux.
- UBc, correspond à l'urbanisation au Nord Ouest du village, secteur Colomine du Chemin d'Opoul. Les hauteurs sont spécifiques et limitées à 6,00 mètres maximum pour réduire la covisibilité vis à vis de la Forteresse.

La zone ou une partie de la zone UB est concernée par :

Règlement

- Deux périmètre de protection de 500m sont identifiés au plan de zonage concernant la Forteresse, classée monument historique, et le Café de la Loge. dans lesquels les autorisations d'urbanisme sont soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Des périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme correspondant à des éléments du paysage sur lesquels des prescriptions particulières sont édictées (Cf. Annexe X du règlement).
- Des espaces boisés classés, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des sites ou vestiges archéologiques (annexe 6.6 du PLU)..

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE UB-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
8. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts.
9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
10. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
11. Les éoliennes.

ARTICLE UB-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Règlement

3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contrainte à l'objectif même de leur installation.
8. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.
4. Dans les secteurs UBa et UBb, toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés. .
5. Dans les espaces délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R. 421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme. Si un alignement boisé devait être détruit, il devra être recréé en superficie équivalente, afin de restituer sa fonctionnalité écologique.
6. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
7. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité (annexe 6.3 du PLU et annexe 2 du présent règlement).
8. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE UB-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80 m)

Règlement

de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE UB-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UB-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes (exceptés les piscines) doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :

- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.

Cette distance est portée à 15,00 mètres de l'axe de voie de la SNCF et 35,00 mètres de l'axe de la voie de la RD 900.

Dans le cas de reconstructions concernant des constructions existantes, l'implantation ne pourra être réalisée sur les emprises préexistantes, elle devra respecter l'alignement réglementaire.

Toute reconstruction ou aménagement de construction existante impliquera la mise en conformité de l'alignement des clôtures

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

Dans le secteur UBa, les constructions pourront être implantées en alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UB-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche devant au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L = H/2$).

Dans le secteur UBa, les constructions peuvent être réalisées soit en limite séparative, soit en respectant une distance minimale ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Règlement

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (à l'exception des piscines) peuvent être édifiées en limite séparative.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

ARTICLE UB-8 – L'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 sans jamais être inférieure 4,00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation (piscines, garages, ateliers, buanderies, abris de jardin, barbecues...).

ARTICLE UB-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol limitée à 0,30 dans les zones d'aléa modéré.

ARTICLE UB-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, y compris pour les parties en retrait de même orientation, sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

La hauteur relative n'est pas applicable dans le secteur UBa.

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

Dans le secteur UBa elle est portée à 12,00 mètres pour les immeubles collectifs et/ou de commerces et bureaux.

Dans le secteur UBb, la hauteur maximale est portée à 12,00 mètres pour les immeubles collectifs.

Règlement

Dans le secteur UBc, la hauteur maximale est de 6,00 mètres.

Aucune construction ne peut dépasser ces hauteurs absolues, sauf en cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UB-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions et les travaux de bâtiments existants de toute nature sont concernés par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, le Service urbanisme de la mairie.

1. Formes et volumes

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

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Règlement

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %, en étant perpendiculaire à la voie, ou, dans le même sens que les constructions sises à proximité immédiates. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 20% de la superficie de la toiture de la construction principale. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Les abris de jardins et constructions annexes devront avoir une pente comprise entre 10 et 15%. La pente de la toiture devra respecter le sens du faîtage de la construction principale (les doubles pentes sont interdites).

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

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre agglomérés ou les briques creuses non revêtues ou enduites aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires, à tendance verticales afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Les façades bicolores pourront être autorisées si elles s'intègrent avec leur environnement.

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Règlement

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

La hauteur totale des clôtures sur emprise publique ne peut excéder :

- 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,80 mètres sur les limites séparatives.

Aucune clôture ne peut dépasser cette hauteur, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une clôture existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur est limitée à celle de la clôture existant.

Les clôtures devront respecter les alignements en vigueur.

Toute reconstruction ou aménagement de construction existante impliquera la mise en conformité de l'alignement des clôtures.

Dans les zones inondables la hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0,20 mètre et l'ensemble présenter une perméabilité supérieure à 80 %.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein, dont la teinte devra être identique à celle de la façade.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,20 mètre de hauteur. Le mur plein devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », type claustras sont interdits

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 15 m² d'emprise au sol, dans la limite d'une annexe par parcelle.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

8. Energies renouvelables

Règlement

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB-10.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes individuelles sont interdites.

9. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UB-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UB-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une dans le volume bâti.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, Pour les constructions à usage d'habitation il devra être réalisé 1 place visiteur pour 1,5 logement.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L123-1-13 du code de l'urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50m² de surface de plancher.

Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

Pour les hébergements hôtelier : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement pour 25m² de surface de vente ou d'atelier.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher.

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

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE UC

Le caractère de la zone UC

La zone couvre les terrains réservés aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UC est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité (annexe 6.1 du PLU et annexe 2 du présent règlement).

Les zones ou une partie des zones UC sont concernées par :

- *Deux périmètre de protection de 500m sont identifiés en annexe au plan de zonage concernant la Forteresse, classée monument historique, et le Café de la Loge. dans lesquels les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*
- *Des périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme correspondant à des éléments du paysage sur lesquels des prescriptions particulières sont édictées (Cf. Annexe 1 du règlement).*
- *Des emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE UC-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UC-2.
2. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UC-2..
3. Les constructions à usage de commerce et de bureaux.
4. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
5. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
6. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
7. Les constructions annexes.
8. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.

Règlement

9. 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.
10. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
11. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
12. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
13. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
14. Les éoliennes.

ARTICLE UC-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contrainte à l'objectif même de leur installation.
4. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées et nécessaires au fonctionnement et à la surveillance des constructions et installations nécessaires aux services publics.
5. Dans les périmètres réglementés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ou aménagement ayant pour effet de détruire un élément de paysage, devra faire l'objet d'une déclaration préalable et justifier d'une compensation par la plantation de même espèce et d'une superficie égale (compensation 1 pour 1) sur le secteur afin de préserver la fonctionnalité écologique. Les clôtures devront permettre le déplacement de la faune.
6. Les autorisation d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité (annexe 6.3 du PLU et annexe 2 du présent règlement).
7. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE UC-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Règlement

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80 m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du public dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

ARTICLE UC-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UC-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouverte à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 10,00 mètres.

Les constructions peuvent être édifiées en conservant un recul de 15,00 mètres par rapport à l'axe de la voie SNCF, et de 35,00 mètres de l'axe des voies à grande circulation.

ARTICLE UC-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$).

ARTICLE UC-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UC-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol limitée à 0,30 dans les zones d'aléa modéré.

ARTICLE UC-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, y compris pour les parties en retrait de même orientation, sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 14,00 mètres, Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UC-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

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

2. Clôtures

Dans les zones inondables la hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0,20 mètre et l'ensemble présenter une perméabilité supérieure à 80 %.

ARTICLE UC-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UC-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE UE

Le caractère de la zone UE

Il s'agit d'une zone destinée des activités spécialisées :

Cette zone comprend un secteur :

- *UEa : il s'agit d'une zone de transition entre Salses le Château et Rivesaltes, située en continuité de l'Espace Entreprises Méditerranée.*

La zone UE et le secteur UEa sont concernées par :

- *Deux périmètre de protection de 500m sont identifiés en annexe au plan de zonage concernant la Forteresse, classée monument historique, et l'îlot F du Camp Joffre. dans lesquels les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

La zone UE est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité (annexe 6.1 du PLU et annexe 2 du présent règlement).

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE UE-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UE-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Règlement

8. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
9. Les piscines.
10. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
11. Les constructions à usage d'habitation, autres que celles autorisées à l'article UE-2.
12. Les remblais autres que ceux indispensables à la réalisation des accès.
13. Les constructions annexes et abris de jardin.
14. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
15. Les éoliennes.

ARTICLE UE-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contrainte à l'objectif même de leur installation.
1. L'extension des constructions existantes dans le but d'améliorer notamment leur confort sanitaire, la fonctionnalité des activités ou l'esthétique d'ensemble.
2. Dans les secteurs UEa, les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone sous réserve que la construction à usage d'habitation:
 - soit limitée à une unité par terrain supportant une activité ;
 - que celle-ci n'excède pas 90 m² de surface de plancher ;
 - que celle-ci soit séparée des bâtiments d'activités par un retrait minimal de 6 mètres entre les constructions ;
 - que celle-ci soit située en arrière des bâtiments d'activités donnant sur les voies publiques principales ;
 - que celle-ci soit postérieure à la réalisation effective du local professionnel (2 permis de construire distincts exigés) et du dépôt de la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux).
 - L'emprise au sol du local professionnel doit être au moins égale à l'emprise au sol de l'habitation.
3. Les constructions destinées aux commerces et activités de services.
4. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité (annexe 6.3 du PLU et annexe 2 du présent règlement).
5. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE UE-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80 m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE UE-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Règlement

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UE-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouverte à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Cette distance est portée à 15,00 mètres de l'axe la voie SNCF, et pour l'A9 à 100 mètres de l'axe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UE-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées soit en limite séparative, soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche devant au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres ($L = H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE UE-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Règlement

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5,00 mètres.

ARTICLE UE-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UE-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, y compris pour les parties en retrait de même orientation, sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 13,00 mètres. Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics

Aucune construction ne peut dépasser ces hauteurs absolues, sauf en cas de restauration, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UE-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions et les travaux de bâtiments existants de toute nature sont concernés par les dispositions suivantes.

1. Formes et volumes

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

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite exceptées les tôles ondulées en en fibrociment.

Dans le secteur UEa les toitures devront avoir les caractéristiques suivantes :

- Les débords de toiture sont autorisés à condition de ne pas dépasser 1 mètre et de ne pas faire obstacle à la circulation des véhicules et des personnes.
- Dans le cas de toit terrasse, la toiture devra être aménagée afin de retenir temporairement au moins 10 cm d'eaux pluviales.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre agglomérés ou les briques creuses non revêtues ou enduites aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée. Les teintes vives sont admises sur les éléments de petites surfaces dans la mesure où elles valorisent la composition architecturale ou l'espace environnant.

Les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

Règlement

6. Clôtures

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », type claustras sont interdits.

Les clôtures devront s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Dans les zones inondables la hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0,20m et l'ensemble présenter une perméabilité supérieure à 80 %.

7. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA-10.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes individuelles sont interdites.

8. Ordures ménagères

Les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

Pour le secteur UEa, les zones de stockages extérieures sont interdites dans une bande de 6 mètres, mesurée depuis l'alignement des voies publiques ainsi qu'à l'avant des façades donnant sur l'A9 et la voie ferrée.

10. Adaptations

Règlement

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UE-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UE-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour le commerce, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25,00 m² de surface de plancher.

Pour l'artisanat, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 50,00 m² de planchers.

Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement pour 25,00 m² de plancher d'activités.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50,00 m² de surface de plancher.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la clientèle. En ce sens, des places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 100,00 m² de surface de plancher.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain contigu à la parcelle.

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

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE UF

Le caractère de la zone UF

Il s'agit de la zone à destination d'activité hôtelière, hébergement hôtelier, restauration, foyer de jeunes travailleurs.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE UF-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UF-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Les constructions à usage d'habitation en dehors des autorisations prévues à l'article UF-2.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
5. 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.
6. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
8. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
9. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
10. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts.
11. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
12. Les éoliennes.

ARTICLE UF-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Règlement

3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contrainte à l'objectif même de leur installation.
4. Les activités d'hébergement hôtelier, et de restauration.
5. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement de gardiennage nécessaire à l'activité envisagée.
6. Les hébergements liés à la réalisation d'un foyer de jeunes travailleurs.
7. Les piscines liées au logement de gardiennage ou nécessaire à l'activité envisagée sous réserve d'une seule par établissement.
8. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE UF-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80 m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE UF-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

5. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

6. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

7. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

8. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UF-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UF-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à 35,00 mètres de l'axe de voie de la RD900.

ARTICLE UF-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées soit en limite séparative, soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche devant au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$).

Règlement

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord de la piscine.

ARTICLE UF-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UF-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UF-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, y compris pour les parties en retrait de même orientation, sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Au-dessus, seules peuvent être édifiées :

- les toitures et ouvrage techniques indispensables dont le volume est limité par un plan s'inclinant sur l'égout des couvertures et incliné à 33% maximum au-dessus d'un plan horizontal.
- Les cheminées dont la hauteur est limitée par un plan horizontal tracé à 0,50 mètres au-dessus du faîtage.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres. Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics

ARTICLE UF-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites,

Règlement

aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions et les travaux de bâtiments existants de toute nature sont concernés par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les Architectes compétents à leur disposition : le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine, le Service urbanisme de la mairie.

1. Formes et volumes

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

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %, en étant perpendiculaire à la voie, ou, dans le même sens que les constructions sises à proximité immédiates. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

Les toitures terrasses sont admises.

Les réhabilitations de toitures existantes, de types autres que celles précédemment indiquées, sont toutefois autorisées.

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

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre agglomérés ou les briques creuses non revêtues ou enduites aucune restriction ne s'applique.

Règlement

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction. .

Les couleurs devront être conformes au nuancier annexé du présent règlement et consultable en Mairie.

6. Clôtures

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,20 mètre de hauteur. Le mur plein devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », type claustras sont interdits.

7. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA-10.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

8. Ordures ménagères

Règlement

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

10. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UF-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UF-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou autre hébergement collectif, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la clientèle. En ce sens, des places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 100 m² de planchers d'activités.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle .

Règlement

**ARTICLE UF-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS
EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET
DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50 m² doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voiture.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE UG

Le caractère de la zone UG

Cette zone est en partie occupée par un camping, elle est destinée à l'implantation de camping/caravanage, habitations légères comprenant toutes les constructions d'accompagnement nécessaires (locaux communs, sanitaires, accueil...).

Elle est destinée à recevoir tout équipement nécessaire au bon fonctionnement, à la gestion, à l'exploitation, à la surveillance,... des campings.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage

ARTICLE UG-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UG-2.
2. Les dépôts de véhicules.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
5. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
6. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
7. Les éoliennes.

ARTICLE UG-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du

Règlement

quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contrainte à l'objectif même de leur installation.

4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil de campeurs et des caravanes, les habitations légères de loisirs, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. La réalisation d'aires d'accueil de camping-car.
6. Les constructions liées ou nécessaires à l'exploitation des terrains de camping, caravanage tels que gardiennage, administration, installations sanitaires, le commerce de détail, les piscines.
7. Les aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou nuisance pour la commodité du voisinage.
8. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE UG-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80 m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

ARTICLE UG-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

Règlement

eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UG-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UG-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Cette distance est de 35,00 mètres de l'axe de voie de la D 900.

ARTICLE UG-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à 4,00 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UG-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UG-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UG-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, y compris pour les parties en retrait de même orientation, sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

ARTICLE UG-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature sont concernées par les dispositions suivantes.

Des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries, peuvent être imposées pour la réhabilitation de bâtiments existants. Celles-ci sont destinées, si nécessaire, à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

1. Formes et volumes

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

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Elles seront constituées de :

- Tuiles ou matériaux s'y apparentant par la couleur et la texture.
- Pente comprise entre 30 et 33 %.

Des toitures terrasses accessibles pourront être réalisées mais ne devront pas représenter plus de 20% de la surface totale.

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

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre aggloméré, ou les briques creuses non revêtues ou enduites, aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté.
- La pierre locale, sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit

4. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UG-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les équipements d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

5. Clôtures

Les clôtures sur emprise publique ne peuvent excéder 1,30 mètre de hauteur. Les clôtures en limite séparative pourront atteindre 1,80 mètres de hauteur.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncé (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,20 mètre de hauteur. Le mur plein devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur foncé (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Sur les limites séparatives, les haies vives, ou les grillages doublés d'une haie végétale grimpante ou arbustive sont recommandées.

.ARTICLE UG-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement par emplacement libre, par habitation légère ou résidence mobile de loisirs.

Dans tous les cas, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

ARTICLE UG-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement d'une superficie supérieure ou égale à 50,00 m² doivent être plantées à raison d'un arbre minimum pour 4 emplacements de voitures..

Les espèces endémiques et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées

ZONE UMi

Le caractère de la zone UMi

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir les équipements et les installations militaires du Camp Joffre.

ARTICLE UMi-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction non liée à l'activité de la zone.
2. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
3. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
4. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
5. Les éoliennes.

ARTICLE UMi-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations liées à l'activité militaire.

ARTICLE UMi-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant

ARTICLE UMi-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant

ARTICLE UMi-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UMi-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

ARTICLE UMi-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

ARTICLE UMi-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE UMi-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UMi-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE UMi-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant

ARTICLE UMi-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE UMi-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant

ZONE UMe

Le caractère de la zone UMe

Il s'agit d'une zone destinée au Mémorial, ses installations, ainsi qu'à l'îlot F du Camp Joffre.

ARTICLE UMe-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes constructions ou installations non mentionnées à l'article UMe-2 sont interdites.

ARTICLE UMe-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions, les installations, les équipements, les aménagements et les infrastructures nécessaires au bon fonctionnement du Mémorial.
2. La réhabilitation, la rénovation, la reconstruction des baraquements, leur mise en valeur.
3. La réhabilitation, la rénovation, la reconstruction du petit patrimoine : lavoirs, latrines, douches ...
4. Les aménagements extérieurs, les infrastructures dans le respect de la biodiversité existante.
5. Un logement de gardiennage peut être autorisé. Ce logement peut être inclus dans un baraquement réhabilité.

ARTICLE UMe-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès présenteront les caractéristiques suffisantes à la desserte et respecteront notamment la réglementation s'appliquant aux établissements recevant du public.

ARTICLE UMe-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les ERP (établissements recevant du public) seront alimentés en eau potable conformément à la réglementation qui s'y applique (ERP).

Les constructions et installations seront reliées au réseau collectif d'assainissement.

Le pluvial sera traité sur la zone. Un bassin de rétention paysager pourra être créé.

ARTICLE UMe-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UMe-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le Mémorial et ses équipements d'accompagnement pourront s'implanter librement. Il devra toutefois être précédé d'un ample parvis.

Les baraquements reprendront leurs emplacements existants.

ARTICLE UMe-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

ARTICLE UMe-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE UMe-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, des installations nécessaires au bon fonctionnement de l'historial Mémorial ne doit pas excéder 10 % de la superficie générale de l'îlot.

ARTICLE UMe-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour le Mémorial, la hauteur sera limitée à 12 mètres hors tout et pourra connaître des dépassements ponctuels.

Pour les baraquements, la hauteur sera identique à la hauteur initiale. Toutefois pour des raisons de mise en sécurité, un dépassement de 1,00 mètre peut être autorisé.

ARTICLE UMe-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Au sein de cet article, on distingue l'architecture du Mémorial et l'architecture des baraquements et du petit patrimoine. De ces derniers, certains seront réhabilités, rénovés, reconstruits, d'autres seront renforcés, mais conserveront leur aspect « ruiné ».

Les prescriptions suivantes concernent le patrimoine qui sera réhabilité (baraquement, petit patrimoine ...):

- Le Mémorial : Néant
- Les baraquements : Ils devront conserver leur aspect militaire (camp d'entraînement construit en 1938). Les matériaux rappelleront ceux utilisés pour leur construction: les parpaings, le béton.

ARTICLE UMe-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être prévu de manière suffisante sur l'îlot F.

Une intégration harmonieuse dans le site sera recherchée.

ARTICLE UMe-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La végétation sera conservée dans son aspect actuel.

Le débroussaillage devra être respectueux des espèces sensibles avoisinantes.

Le biotope principal sera conservé de sorte que l'avifaune nicheuse soit préservée et soit présente sur le site lors de l'exploitation du Mémorial. Une attention particulière sera portée au bois mort capable d'abriter une avifaune protégée. Le respect de ces emplacements est primordial.

L'ajout de nouvelles espèces ne peut se faire en contradiction avec les espèces autochtones.

COMMUNE DE SALSES LE CHÂTEAU

LES ZONES A URBANISER

AU

REGLEMENT

ZONE 1AUh

Le caractère de la zone 1AUh

Il s'agit d'une zone, située aux lieux dits « La Teulère » et « Sainte Colombe », destinées à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. le secteur « Sainte Colombe » est inscrit en secteur 1AUha.

Elles sont destinées à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

La zone 1AUh est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité de 2008 (annexe 6.1 du PLU et annexe 2 du présent règlement). Sur le secteur de La Teulère, l'étude d'inondabilité de 2013 complétée par des études hydrauliques ont permis de définir des dispositifs de traitement adaptés au secteur permettant de préciser l'étude de 2008 sur le secteur et sortir le secteur des zones d'aléas.

Chaque zone devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, après réalisation effective des ouvrages de rétention, mise en œuvre de modes de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur notamment en termes d'aménagement, de forme urbaine et de dessertes.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE 1AUh-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUh-2.
2. Les constructions à usage industriel.
3. Les constructions à usage d'entrepôts.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.

Règlement

6. 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.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100m², excepté pour la réalisation de bassins de rétention.
10. Les constructions à destination industrielle
11. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
12. Les éoliennes.

ARTICLE 1AUh-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contrainte à l'objectif même de leur installation.
4. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés.
5. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
6. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité de 2008 (annexe 6.3 du PLU et annexe 2 du présent règlement). Sur le secteur de la Teulère l'étude d'inondabilité de 2013, complétée par l'étude de traitement hydraulique est à prendre en compte.
7. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE 1AUh-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Règlement

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80 m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

ARTICLE 1AUh-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Règlement

charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AUh-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUh-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être édifiées en alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Cette distance est portée à 35,00 mètres de l'axe de la voie de la RD 900.

Dans le secteur 1AUha, Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouverte à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, loggias, éléments de modénature architecturale en surplomb des voies, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,60m de profondeur.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites sur voies. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUh-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

- soit sur limite séparative.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à 3,00 mètres.

Dans le secteur 1AUha, les constructions doivent être réalisées :

- Soit sur limite séparative.

Règlement

- Soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas elle doit respecter une distance au moins égale à 4,00 mètres.

Les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal du bâtiment, les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, loggias, éléments de modénature architecturale en surplomb des voies, n'étant pas pris en compte dans la limite de 0,60m de profondeur.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUh-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AUh-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol limitée à 0,30 dans les zones d'aléa modéré (étude d'inondabilité de 2008).

Sur le secteur de la Teulère l'étude d'inondabilité de 2013, complétée par l'étude de traitement hydraulique est à prendre en compte.

ARTICLE 1AUh-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, y compris pour les parties en retrait de même orientation, sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des constructions à destination d'habitat collectif et de logements locatifs sociaux pour lesquels la hauteur absolue est portée à 11,00 mètres.

Dans le secteur 1AUha, la hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

Règlement

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur hors tout.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUh-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

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

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite. Pour les dispositions les plus courantes, les dispositions suivantes seront adoptées :

- Elles pourront être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 35%.
- Les toitures terrasses sont autorisées. Elles seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Le débord de toitures d'une profondeur de 0,60 mètre au maximum pourra être accepté en dehors de la masse constructible.

Les abris de jardins et constructions annexes devront avoir une pente comprise entre 10 et 15%. La pente de la toiture devra respecter le sens du faîtage de la construction principale (les doubles pentes sont interdites).

Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que les carreaux de plâtre agglomérés ou les briques creuses non revêtues ou enduites aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

3. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

4. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

5. Clôtures

La hauteur totale des clôtures sur emprise publique ne peut excéder :

- 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,80 mètres sur les limites séparatives.

Aucune clôture ne peut dépasser cette hauteur, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une clôture existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur est limitée à celle de la clôture existant.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un mur plein, dont la teinte devra être identique à celle de la façade.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un muret de 0,20 mètre de hauteur. Le mur plein devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera à mailles rectangulaires, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs », type claustras sont interdits

Dans les zones inondables la hauteur des murs bahuts ne doit pas excéder 0,20m et l'ensemble présenter une perméabilité supérieure à 80 %.

ARTICLE 1AUh-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum 2 places de stationnement par logement, dont une dans le volume bâti.

Pour les constructions à usage d'habitation il devra être réalisé 1 place visiteur pour 1,5 logement.

Pour les commerces, il doit être réalisé une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher,

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, le nombre de stationnements des visiteurs et personnels doit correspondre aux besoins des constructions.

ARTICLE 1AUh-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'opération d'aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le secteur en terme d'aménagement paysager.

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantée d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Les cheminements doux devront être accompagnés de plantations.

Dans les espaces publics et collectifs des opérations d'aménagement d'ensemble, les essences végétales devront être choisies parmi des espèces locales et de préférence peu consommatrice en eau.

Par ailleurs, le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE 2AUa

Le caractère de la zone 2AUa

Il s'agit d'un secteur de développement à moyen et long terme à l'échelle du PLU. La vocation de cette zone est d'accueillir une zone d'activités économiques locale. Elle viendra en continuité du secteur classé en zone 2AUh à destination d'habitat.

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, après adaptation du document d'urbanisme.

La zone 2AUa est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité (annexe 6.1 du PLU et annexe 2 du présent règlement).

Sa réalisation est conditionnée à la réalisation d'un passage supérieur au dessus de la voie ferrée.

ARTICLE 2AUa-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
2. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
3. 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.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUa-2.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
13. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m² excepté pour la réalisation de bassins de rétention.
7. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles indiquées à l'article 2AUB-2.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
10. Les éoliennes.

ARTICLE 2AUa-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contrainte à l'objectif même de leur installation.
4. Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales.
5. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées aux personnes dont le logement permanent est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations à raison d'un logement par construction y compris lorsqu'une même entreprise acquiert plusieurs lots jointifs, d'être intégré au volume bâti et que la Surface de Plancher destinée à ce logement ne représente au maximum que 30,00% de la Surface de Plancher affectée à l'activité sans pour autant dépasser 90,00 m².
6. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
7. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité de 2008 (annexe 6.3 du PLU et annexe 2 du présent règlement). Sur le secteur de la Teulère l'étude d'inondabilité de 2013, complétée par l'étude de traitement hydraulique est à prendre en compte.
8. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE 2AUa-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE 2AUa-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUa-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUa-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR

RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AUα-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AUα-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AUα-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUα-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUα-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AUα-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUα-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

ZONE 2AUb

Le caractère de la zone 2AUb

Il s'agit d'un secteur de développement à long terme à l'échelle du PLU. La vocation de cette zone est d'accueillir un secteur dédié à l'hôtellerie, activités liées à la proximité du mémorial du Camp Joffre. Elle viendra en continuité de l'Espace Entreprise Méditerranée, à proximité du centre AFPA.

ARTICLE 2AUb-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUb-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. 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.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
14. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m², excepté pour la réalisation de bassins de rétention.
7. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles indiquées à l'article 2AUb-2.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
10. Les éoliennes.

ARTICLE 2AUb-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contrainte à l'objectif même de leur installation.
4. Les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales.

Règlement

5. L'hébergement hôtelier et touristique.
6. Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être destinées aux personnes dont le logement permanent est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations à raison d'un logement par construction y compris lorsqu'une même entreprise acquiert plusieurs lots jointifs, d'être intégré au volume bâti et que la Surface de Plancher destinée à ce logement ne représente au maximum que 30,00% de la Surface de Plancher affectée à l'activité sans pour autant dépasser 90,00 m².
7. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de plus de 10,00 m², une hauteur de 3,00 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
8. Dans le secteur situé au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affecté par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE 2Aub-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE 2Aub-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 2Aub-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2Aub-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2Aub-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2Aub-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2Aub-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2Aub-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2Aub-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2Aub-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2Aub-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

ZONE 2AUc

Le caractère de la zone 2AUc

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements publics, sportifs et de loisirs, et d'un parc paysager.

La zone 2AUc est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité (annexe 6.1 du PLU et annexe 2 du présent règlement).

ARTICLE 2AUc-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel.
2. Les constructions à usage d'entrepôt.
3. Les constructions à usage d'artisanat et de commerces.
4. Les constructions à usage d'habitation.
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2AUc-2.
6. Les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
8. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
9. 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.
10. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
11. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
12. Les éoliennes.

ARTICLE 2AUc-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contrainte à l'objectif même de leur installation.
15. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100 m², dans la mesure où ils sont nécessaires à des

Règlement

constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, excepté pour la réalisation de bassins de rétention.

3. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité de 2008 (annexe 6.3 du PLU et annexe 2 du présent règlement).
4. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE 2AUc-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE 2AUc-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUc-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUc-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AUc-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AUc-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AUc-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUc-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUc-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AUc-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUc-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

ZONE 2AUH

Le caractère de la zone 2AUh

Il s'agit de zones, situées en continuité de l'urbanisation existante, destinée à recevoir à moyen ou long terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

La zone 2AUh est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité (annexe 6.1 du PLU et annexe 2 du présent règlement).

Elles comprennent des secteurs, identifiés sur les plans de zonage, dans lesquels :

- Des espaces boisés classés ont été identifiés en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.*

L'urbanisation de ces zones devront être réalisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, après adaptation du document d'urbanisme. Leur réalisation est conditionnée à la réalisation d'un passage supérieur au dessus de la voie ferrée.

ARTICLE 2AUh-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUh-2.
2. Les constructions à usage industriel.
3. Les constructions à usage d'entrepôts.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. 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.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100m² , excepté pour la réalisation de bassins de rétention.
10. Les constructions à destination industrielle
11. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.

12. Les éoliennes.

ARTICLE 2AUh-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contrainte à l'objectif même de leur installation.
4. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés.
5. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de respecter les prescriptions définies dans le présent règlement et qu'elles ne servent pas d'habitation.
6. L'extension des constructions existantes dans le but d'améliorer notamment leur confort sanitaire, la fonctionnalité des activités ou l'esthétique d'ensemble.
7. Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité de 2008 (annexe 6.3 du PLU et annexe 2 du présent règlement). Sur le secteur de la Teulère l'étude d'inondabilité de 2013, complétée par l'étude de traitement hydraulique est à prendre en compte.
8. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE 2AUh-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE 2AUh-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUh-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUh-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AUh-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AUh-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AUh-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUh-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUh-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AUh-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUh-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

COMMUNE DE SALSES LE CHÂTEAU

LES ZONES AGRICOLES

A

REGLEMENT

ZONE A

Le caractère de la zone A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La commune de Salses-le-Château est soumise à la Loi Littoral, l'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées.

Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité (annexe 6.3 du PLU et annexe 2 du présent règlement).

Cette zone est soumise aux prescriptions du plan de prévention des risques technologiques (PPRNT) du site Titanobel l'ensemble des dispositions liées à celui-ci doivent être respectées (annexe 6.2 du PLU).

La zone ou une partie de la zone A est également concernée par :

- un périmètre de protection de 500m identifié en annexe au plan de zonage concernant la Forteresse et l'îlot F du Camp Joffre. Dans ces périmètres la restauration des bâtiments ainsi que l'urbanisation alentour, seront soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).
- Des espaces boisés classés, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Des linéaires réglementés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés au plan de zonage, correspondant à des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sur lesquels des prescriptions particulières sont édictées.
- L'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.
- Des sites ou vestiges archéologiques (annexe 6.6 du PLU).

ARTICLE A-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction nouvelle destinée à l'habitat, sauf celles visées à l'article A-2
2. Les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal, bureaux, hébergements hôteliers, excepté celles prévues à l'article A-2 concernant la poursuite de l'activité des installations classées existantes.
3. Les entrepôts sauf ceux nécessaires à l'exploitation visés à l'article A-2
4. Le changement de destination des bâtiments existants
5. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
7. 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.
8. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
11. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
12. La réalisation de serres photovoltaïques.
13. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile.
14. Les éoliennes.

ARTICLE A-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

1. Les installations et constructions nouvelles, sous réserve de respecter les dispositions de la loi Littoral et sous réserve :
 - Qu'elles soient directement liées à la destination de la zone et aux besoins de l'activité agricole du demandeur
 - Que la présence de personnes soit indispensable au fonctionnement de l'activité autorisée
 - Que l'activité principale du demandeur soit à vocation agricole et que l'exploitation agricole soit préexistante et viable.
 - Qu'elles soient indissociables du bâtiment d'exploitation (construction accolée, ou par aménagement ou extension des bâtiments existants)
2. Les installations si elles sont nécessaires aux 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

Règlement

- pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Toute installation soumise à autorisation ou déclaration sous réserve d'être directement lié à la destination de la zone.
 4. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'ils s'agissent de bâtiments d'habitation ayant obtenu un permis de construire et sous les conditions suivantes :
 - Pour les extensions, dans la limite d'une seule dans un délai minimum de 10 ans et sous réserve de :
 - Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.
 - Etre implantées en continuité du bâti existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.
 - Ne pas augmenter l'emprise bâtie existante de plus de 50m² et que la surface de plancher des extensions n'augmente pas de plus de 30% la surface de plancher initiale.
 5. Pour les annexes, elle sont autorisées sous réserve de :
 - Ne pas dépasser une hauteur de 3.00 m.
 - Ne pas dépasser 10,00 m² d'emprise au sol.
 - Etre implantées à 15,00 m maximum de la construction principale.
 - De respecter les règles d'implantation définies aux articles 6 et 7
 - De ne pas servir d'habitation.
 6. Les constructions, dépôts et installations, nécessaires au fonctionnement et à la poursuite de l'activité des installations classées existantes.
 7. Les constructions, dépôts et installations, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier sous réserve d'être situé sur la zone couvrant le domaine autoroutier concédé relatif à l'autoroute A9.
 8. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100 m², dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
 9. Tous travaux sur les cours d'eau, autres que l'entretien tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du Code de l'Environnement.
 10. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
 11. Dans les espaces délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R. 421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme. Si un alignement boisé devait être détruit, il devra être recréé en superficie équivalente, afin de restituer sa fonctionnalité écologique.
 12. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
 13. Les autorisation d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité

ARTICLE A-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction ou unité de logement doit donner directement sur voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE A-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant les articles L.2224-9 et R.2224-22 à R.2224-22-6 du Code général des collectivités territoriales et le décret 2008-652 du 2 juillet 2008. L'eau issue du point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation, article R.1321-1 du Code de la santé publique, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Tous prélèvements, puits, forages,... réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire en application de l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Tout rejet dans le milieu naturel qui ne soit pas conforme à la réglementation sanitaire et environnementale en vigueur est interdit.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux et ruissellement pluvial vers le domaine public.

En l'absence de réseau, 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 de l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ARTICLE A-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale des voies et emprises publiques de :

- 35 m de l'axe de la RD 900.
- 100 mètres de l'axe de l'A9.
- 25,00 mètres de la voie ferrée.
- 5,00 mètres de l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Ce recul pourra être inférieur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Pour les serres de culture, cette distance est portée à 10 mètres du bord externe du talus des voies routières et ferroviaires.

ARTICLE A-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être de 3,00 mètres ($L=H/2$).

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas où un bâtiment existant jouxte les limites séparatives, dans ce cas la construction pourra s'implanter en limite séparative.

ARTICLE A-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les annexes doivent être implantées à une distance maximum de 15,00 m des constructions principales.

ARTICLE A-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les annexes ne doivent pas dépasser une superficie de plus de 15,00 m².

ARTICLE A-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

Exception faite des installations classées, équipements, installations et ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 8,00 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 10,00 mètres pour les bâtiments agricoles.
- 3,00 mètres pour les abris de jardins.
- 8,00 mètres sous les tracés des ouvrages électriques, quelle que soit la destination de la construction.

ARTICLE A-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves, les extensions et les travaux de toute nature de bâtiments à usage d'habitation sont concernés par les dispositions suivantes.

1. Formes et volumes

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement excessif ou inutile.

Toutes les constructions devront présenter des volumes simples, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

3. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront couvertes de tuiles canal rouge, ou en tuiles double canal en courant et couvert. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %, généralement de type double pente.

Pour les bâtiments agricoles, aucune forme de toiture n'est interdite exceptées les tôles ondulées en en fibrociment.

Les toitures terrasses sont interdites

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

4. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elle.

1. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

5. Clôtures

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'un grillage à mailles rectangulaires, de couleur foncée doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Les murs bahut sont interdits.

Dans la zone A, les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables (les murs bahuts sont interdits) et permettre un déplacement de la faune. Les clôtures devront être perméables. Le grillage blanc est interdit.

6. Energies renouvelables

Les éoliennes individuelles sont interdites. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en intégration avec le bâti (modules solaires photovoltaïques participant à la structure du bâtiment par l'intégration du bâti)

Règlement

7. Eléments divers

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol de préférence sur les fonds arrière ou si l'impossibilité est démontrée encastrés dans la façade et masqués par un cache en harmonie avec la façade. L'installation des climatiseurs en saillie du nu de la façade sur voie publique est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité démontrée.

8. Adaptations

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne qui ne rentrent pas dans le cadre du présent règlement doivent être conservés à l'identique.

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article A-11 pourront faire l'objet d'adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE A-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les clôtures seront doublées par une haie vive.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

COMMUNE DE SALSES LE CHÂTEAU

LES ZONES NATURELLES

N

REGLEMENT

ZONE N

Le caractère de la zone N

Cette zone correspond aux espaces naturels sur le territoire communal destinés à être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans cette zone tout aménagement ou construction sont limités pour assurer la continuité écologique des espaces.

La commune de Salses-le-Château est soumise à la Loi Littoral, l'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées.

Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité (annexe 6.3 du PLU et annexe 2 du présent règlement).

Cette zone est soumise aux prescriptions du plan de prévention des risques technologiques (PPRNT) du site Titanobel l'ensemble des dispositions liées à celui-ci doivent être respectées (annexe 6.2 du PLU).

La zone ou une partie de la zone N est également concernée par :

- un périmètre de protection de 500m identifié en annexe au plan de zonage concernant la Forteresse, le Café de la Loge, la baraque Cabrol et l'îlot F du Camp Joffre. Dans ces périmètres la restauration des bâtiments ainsi que l'urbanisation alentour, sera soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).
- Des espaces boisés classés, en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.
- Des espaces remarquables.
- Un élément du patrimoine bâti rural à sauvegarder ou à valoriser au titre du SCOT Plaine du Roussillon
- Des linéaires réglementés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés au plan de zonage, correspondant à des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, sur lesquels des prescriptions particulières sont édictées.
- L'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des

Règlement

règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

- *Des sites ou vestiges archéologiques (annexe 6.6 du PLU).*

La zone comprend :

- *Un secteur Na, destiné à l'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile.*
- *Un secteur Nb correspondant au village des pêcheurs, faisant l'objet d'une OAP.*
- *Un secteur Nc, correspondant à une zone liée aux carrières,*
- *Un secteur Ne, correspondant à une zone d'implantations des éoliennes et aux constructions liées à son exploitation et son fonctionnement*

ARTICLE N-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article N-2.
2. Toute construction nouvelle destinée à de l'habitat, sauf celles visées à l'article N-2

Les constructions et installations à usage commercial, artisanal, bureaux, hébergements hôteliers.

3. Les entrepôts sauf ceux nécessaires à l'exploitation visés à l'article N-2
4. Le changement de destination des bâtiments existants
5. Aucune construction nouvelle ou extension des constructions existantes n'est autorisé dans le secteur Nb
5. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
7. 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.
8. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf dans le secteur Nc.
10. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
11. Les constructions et installations sont interdites à moins de 15 mètres des cours d'eau comptés à partir du haut des berges.
12. Les annexes.
13. Les clôtures avec murs bahuts.
14. Les antennes relais (ou station de base) de téléphonie mobile exceptées dans le secteur Na.
15. Les éoliennes exceptées dans le secteur Ne.

ARTICLE N-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Aménagement des constructions existantes, 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 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 et qu'elles respectent les dispositions de la loi littoral.
2. Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides sous réserve de viser une reconquête de leurs fonctions naturelles.
3. Tous travaux sur les cours d'eau, autres que l'entretien tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du Code de l'Environnement.
4. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100 m², dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou nécessaires au service public.
5. Toute installation soumise à autorisation ou déclaration sous réserves d'être directement lié à la destination de la zone.
6. Les constructions, dépôts et installations, nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier sous réserve d'être situé sur la zone couvrant le domaine autoroutier concédé relatif à l'autoroute A9.
7. Toute action menant à une préservation ou valorisation du « village de pêcheurs » dans la mesure où les installations ou réalisations sont compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
8. Dans le secteur Na, les antennes relais de téléphonie mobile.
9. Dans le secteur Nb, tout aménagement sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de programmation définies sur le secteur.
10. Dans le secteur Nc, l'exploitation et l'ouverture de carrières, ainsi que les constructions nécessaires à cette activité (traitement des matériaux, bureaux, etc...).
11. Dans le secteur Ne, les constructions, aménagements nécessaires à la mise en œuvre de l'activité liée aux éoliennes.
12. Dans les espaces délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R. 421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme. Si un alignement boisé devait être détruit, il devra être recréé en superficie équivalente, afin de restituer sa fonctionnalité écologique.
13. Pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures devront être perméables et permettre le déplacement de la faune.
14. Dans les espaces remarquables identifiés aux plans de zonage, des aménagements légers peuvent toutefois être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public
15. Les autorisation d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées par l'étude d'inondabilité

Règlement

(annexe 6.3 du PLU et annexe 2 du présent règlement).

16. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE N-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction ou unité de logement doit donner directement sur voie permettant l'accès du matériel de contre l'incendie.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE N-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- a) pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

Règlement

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R 1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- b) pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...), les adductions d'eau dites "collectives privées" sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique (article L.1321-7).

Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forage-puits) doit s'avérer exceptionnelle

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Tout rejet dans le milieu naturel qui ne soit pas conforme à la réglementation sanitaire et environnementale en vigueur est interdit.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux et ruissellement pluvial vers le domaine public.

En l'absence de réseau, 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 de l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Règlement

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ARTICLE N-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE N-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant

ARTICLE N-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

ARTICLE N-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, ainsi que des antennes relais de téléphonie, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 6,00 mètres pour les habitations et les bâtiments annexes.
- 3,00 mètres pour les abris jardins.

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

Dans le cas de restauration, de rénovation ou d'aménagement de constructions déjà existantes, la hauteur est limitée à celle de la construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur de plancher des pièces habitables devra être à 0,50 m minimum au-dessus du terrain naturel.

La hauteur absolue fixée dans le secteur Ne pour l'implantation des éoliennes n'est pas limitée. La hauteur des bâtiments liées à son exploitation et son fonctionnement est fixée à 6 mètres.

ARTICLE N-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions neuves, les extensions et les travaux de toute nature de bâtiments à usage d'habitation sont concernés par les dispositions suivantes.

2. Formes et volumes

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement excessif ou inutile.

Toutes les constructions devront présenter des volumes simples, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

9. Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation seront couvertes de tuiles canal rouge, ou en tuiles double canal en courant et couvert. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %, généralement de type double pente.

Pour les bâtiments agricoles, aucune forme de toiture n'est interdite exceptées les tôles ondulées en en fibrociment.

Les toitures terrasses sont interdites

Règlement

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

10. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elle.

2. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par constructions.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

11. Clôtures

Les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles seront constituées d'un grillage à mailles rectangulaires, de couleur foncée doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Les murs bahut sont interdits.

Dans la zone N, les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables (les murs bahuts sont interdits) et permettre un déplacement de la faune. Les clôtures devront être perméables. Le grillage blanc est interdit.

12. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article N-10.

Les éoliennes individuelles sont interdites, l'installation d'éoliennes n'est autorisée que dans le secteur Ne.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en intégration avec le bâti (modules solaires photovoltaïques participant à la structure du bâtiment par l'intégration du bâti)

Règlement

13. Eléments divers

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol de préférence sur les fonds arrière ou si l'impossibilité est démontrée encastrés dans la façade et masqués par un cache en harmonie avec la façade. L'installation des climatiseurs en saillie du nu de la façade sur voie publique est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public, sauf impossibilité démontrée.

14. Adaptations

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne qui ne rentrent pas dans le cadre du présent règlement doivent être conservés à l'identique.

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article N-11 pourront faire l'objet d'adaptations

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE N-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant

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

Les clôtures seront doublées par une haie vive.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

Toute intervention sur les éléments du paysage devra faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

COMMUNE DE SALSES LE CHÂTEAU

ANNEXES AU RÈGLEMENT

REGLEMENT

ANNEXE 1

ELEMENTS DU PAYSAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Les éléments identifiés au titre du patrimoine naturel regroupent les emprises boisées ainsi que les éléments remarquables ponctuels.

Ces éléments, dont la liste suit, possèdent chacun un numéro, situé dans la colonne permettant de localiser les bâtiments concernés sur les documents graphiques (Plan de zonage réglementaire à l'échelle 2500 et 5000).

Ces éléments doivent être préservés. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage, devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17 et R 421-23 h du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien du lit mineur du cours d'eau).

➤ **Les abords des Correcs**

Identification d'éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Ces Correcs marquent le réseau hydrographique du territoire, élément marquant du paysage à préserver et valoriser.

3 d'entre eux sont identifiés, principalement dans la partie urbanisée du village :

- Le Correc de Santa Coloma
- Le Correc de la Llosada
- Le Correc de la Colomina

➤ **Les haies et alignements d'arbres ;**

Identification de haies et d'alignements d'arbres, continuités écologiques, éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

➤ **La Font Estramar :**

Identification spécifique de la Font Estramar , éléments du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

➤ **Les Talus boisés**

Identification d'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Ces plantations, constituées de chênes et autres essences, marquent le traitement des franges urbaines.

o	ÉLÉMENT IDENTIFIÉ	PHOTOS	ZONE DU LU CONSERNÉE
	Correc de Santa Coloma	 	UB, UC, 2AUh, N
	Correc de la Llosada	 	UB, UBb
	Correc de la Colomina		N

		 	
	Haies	 	2AUc
	Haies et alignements d'arbres		UC, 2AUc

		 	
	Haies	 	A, 2AUc
	Double alignement de Pins		A

		 	
	Font Estramar	 	N

ANNEXE 2

Etude hydraulique BCEOM 2008 et prescriptions réglementaires liées à celle-ci. Compléments réalisés en 2013 (étude SCE) avec étude hydraulique concernant le secteur de « La Teulère », voir annexe 6.3 du PLU.

Règles de gestion des sols en zone inondable

Commune de Salses-le-Château

Documents de connaissance de l'aléa :

- étude d'inondabilité de la commune de Salses-le-Château (BCEOM 2008)

De ce document ressortent 3 types de zones :

Zones de danger

- 1) les zones d'aléa fort ($h > 0,50\text{m}$)
- 2) les zones d'aléa modéré ($h < 0,50\text{m}$)

Zones de précaution

- 3) les zones d'aléas complémentaires (inondables d'après l'hydrogéomorphologie, mais pas d'après les études hydrauliques).

Principes de gestion :

- les zones d'expansion des crues sont des « réservoirs naturels de stockage de la crue » y compris dans les secteurs où les hauteurs d'eau sont faibles. Elles sont également des zones isolées où toute nouvelle implantation humaine pose la question de l'intervention des secours en cas d'inondation ; cependant, l'agriculture peut, dans la mesure où elle doit utiliser la valeur agronomique des sols, constituer une alternative intéressante;
- les habitants doivent pouvoir continuer à mener une vie normale et le bâti existant doit pouvoir évoluer raisonnablement.

Ainsi, dans les zones d'**aléa fort ou modéré, hors du périmètre urbanisé**, seules les constructions agricoles justifiées sont admissibles sous conditions.

Dans les zones d'**aléa fort**, aucune construction à usage d'habitation ou d'activité ne peut être édifiée, que la zone soit urbanisée ou non.

A l'intérieur du **périmètre urbanisé**, dans les zones d'**aléa modéré**, les nouvelles constructions sont admissibles, sous les conditions suivantes :

- mise hors d'eau + 0,20 m : TN+0,70m
- pas de remblai
- clôtures transparentes
- emprise au sol limitée à 0,30

Les zones d'**aléa complémentaires** sont constructibles avec les conditions suivantes :

- mise hors d'eau à TN+0,50m
- pas de remblai
- clôtures transparentes.

Secteur de la Teulère / Voir étude d'inondabilité 2013 et compléments avec étude hydraulique (annexe 6.3 du PLU).

Carte 5: inondabilité des secteurs à enjeux pour la crue de référence

