

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Modification simplifiée n°1

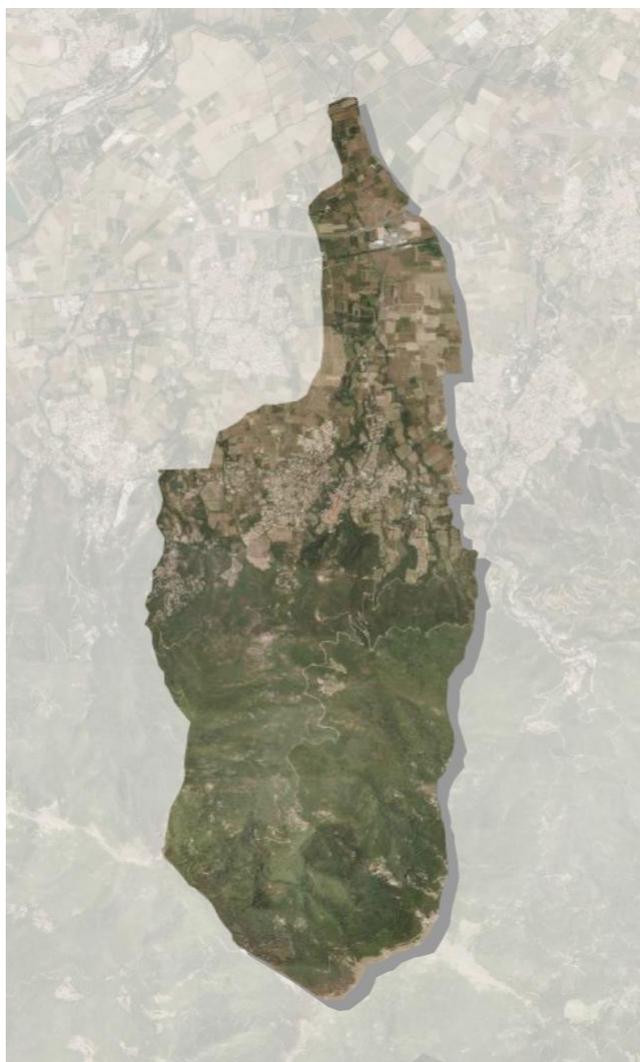


Commune de Laroque-des-Albères

Département des Pyrénées-Orientales (66)

4

Règlement écrit



Approbation du P.L.U. : DCM du 26/03/2013

Approbation de la révision générale n°1 du P.L.U : DCM du 15/03/2019

Approbation de la modification simplifiée n°1 : DCM du 09/06/2023



ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30900 Nîmes
Tél/fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr



SOMMAIRE

LEXIQUE	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
Zone UA	12
Zone UB	21
Zone UC	31
Zone UD	39
Zone UE	47
TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	55
Zone 1AU	56
TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	63
Zone A	64
TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	73
Zone N	74
ANNEXES DU REGLEMENT	83
Annexe n°1 : Liste des emplacements réservés	84
Annexe n°2 : Liste des éléments patrimoniaux à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier	85
Annexe n°3 : Liste des espèces végétales envahissantes à proscrire	90
Annexe n°4 : Nuancier des couleurs à respecter (façades)	92



LEXIQUE



Accès direct :

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation publique.

Activités :

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales :

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles :

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis ainsi que la production d'énergie.

Adaptations mineures :

L'article L152-3 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire avec adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Aire de stationnement :

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement :

L'alignement est la fixation des limites (existantes ou prévues le cas échéant) que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 2-1-3 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe :

Bâtiment séparé de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone.

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin d'en marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

(Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges :

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie :

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.



Camping, Caravane :

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R.111-33 et R.111-34 du code de l'urbanisme.

Selon l'article R111-47 du code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R.111-33 et suivants du code de l'urbanisme.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière :

Une carrière est l'exploitation de substance minérale ou fossile qui n'est pas qualifiée de substance de mine, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation (art. L100-2 du Code Minier). Les carrières sont régies dans les conditions précisées par les L311-1 et suivant du Code minier.

Chaussée :

Partie roulée de la plateforme.

Clôtures :

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Elle regroupe les bâtiments, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne,...).

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations et des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.



Destinations : La liste par destination (et sous-destinations) ci-après est fournie à titre indicatif.

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Construction et établissement à caractère stratégique :

Les constructions et établissements à caractère stratégique (nécessaires à la gestion de crise) regroupent notamment : casernes de pompiers, gendarmerie etc...

Construction et établissement à caractère vulnérable :

Les constructions et établissements à caractère vulnérable regroupent notamment : les maisons de retraite, les établissements hospitaliers etc...

Document graphique du règlement :

Les mentions faites au document graphique du règlement correspondent au document graphique relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l'urbanisme.

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.



Sous réserve des dispositions notamment de l'article R.433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions) :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprise publique :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Étage :

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 2-1-2 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escalier...

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc...

Existant (bâtiment ou construction) :

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la façade existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospect et d'emprise au sol.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

Niveau :

Voir « Etage »

Ouvrages techniques ou superstructure :

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée...

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Les opérations d'aménagement d'ensemble visent à la réalisation de plusieurs bâtiments avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

A titre indicatif, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements soumis à permis d'aménager,
- les opérations de plusieurs constructions soumis à permis de construire valant division.

Dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrage d'art :

Travaux et aménagements d'intérêt collectif de type pont, bassin de rétention etc...

Ouvrages publics et installations d'intérêt général :

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés pour une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à une fonction collective.

Piscines :

Les règles de prospect énoncées dans les articles 2-1-3 et 2-1-4 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).



Plate-forme :

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

PPRIF :

Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêt (cf. dossier joint en annexe du PLU)

PPRN :

Plan de Prévention des Risques Naturels (cf. dossier joint en annexe du PLU)

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière" :

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration ou Rénovation :

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Recul :

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au bâtiment à édifier.

Retrait – prospect :

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale de tout point du bâtiment à édifier jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Réhabilitation :

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur :

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services :

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Surface de plancher¹

D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

¹ La Surface de Plancher se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).



- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.
- En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :
- les locaux techniques ;
- les réserves ;
- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Terrain naturel :

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse :

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Voie :

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie privée :

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie ou emprise publique :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit de la partie dense agglomérée du village, correspondant au centre ancien et à ses faubourgs dont le caractère architectural affirmé doit être préservé. Cette partie reçoit de l'habitat ainsi que des services et des activités commerciales.

Elle comprend des **secteurs UA**b**** correspondant à la zone des faubourgs jouxtant le village médiéval.

La zone UA est en partie concernée par des risques naturels et des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN - cf. annexe n°6.3) et le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF – cf annexe n°6.4) annexés au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UA est en partie concernée par des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone UA comprend également des éléments de patrimoine repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UA 1-1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

UA 1-1-1. Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'artisanat et de commerce de détail ne respectant pas les conditions définies à l'article UA 1-1-2.
- de commerce de gros,
- d'industrie,
- d'entrepôt,

Sont par ailleurs interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UA 1-1-2,
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées,



- les dépôts de toutes nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles de nuire à la qualité des eaux,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.

UA 1-1-2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sont autorisés, les constructions à usage :

- d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisance incompatibles avec le voisinage et qu'ils présentent un caractère de commerce principal,

Sont par ailleurs autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.

UA 1-2. Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations représentant une surface de plancher destinée à l'habitat supérieure ou égale à 1000 m², devront comporter au minimum 10% de logements locatifs sociaux au sens de la loi S.R.U.

Le nombre des logements locatifs sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 10% de logements locatifs sociaux fixée au premier alinéa ne puisse être méconnue.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UA 2-1. Volumétrie et implantation des constructions

UA 2-1-1. Emprise au sol

La notion d'emprise au sol est définie dans le lexique.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Non règlementé dans la zone UA (excepté dans les secteurs UAb),
- 50% de la surface du terrain d'assiette dans les secteurs UAb

UA 2-1-2. Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction (mesurée à partir du point le plus haut de la voie jusqu'à l'égout du toit et au faîtage pour les toits terrasses donnant sur la voie exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10,50 mètres à l'égout.

La longueur des versants des pignons (partie de la construction supportant la toiture entre l'égout et le faîtage) ne devra pas excéder 9 mètres mesurée sur un plan horizontal.

Toutefois, des adaptations peuvent être admises :

- en cas de « dents creuses » entre deux constructions de même nature, la hauteur admissible sera égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions adjacentes. Pour d'éventuels cas particuliers, des adaptations à cette règle seront admises sous réserve d'une intégration urbaine du projet dûment justifiée.
- dans le cas de restauration ou d'aménagement de constructions existantes ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

UA 2-1-3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le principe est de conserver les implantations existantes et de respecter le parcellaire. Autrement dit, l'implantation des constructions respectera l'alignement ou le retrait appliqué aux constructions lui étant environnantes.

Les constructions doivent donc être implantées selon les cas :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait de l'alignement des dites voies et emprises, notamment dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes déjà implantées en retrait, ou encore lorsque le projet de construction jouxte des constructions déjà implantées en retrait.

UA 2-1-4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Limites aboutissant aux voies

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

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,
- il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative,
- pour tenir compte de la topographie des lieux.



La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/3$).

Toutefois, la restauration ou la rénovation de constructions existantes déjà implantées à des distances moindres est admise.

2. Limites arrières de fonds de parcelles

Il faut distinguer deux types de constructions :

- les constructions à usage d'habitation, qui doivent s'implanter à une distance des limites séparatives n'aboutissant pas aux voies au moins égale à 4 mètres ;
- les constructions ne faisant pas l'usage d'habitation, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 mètres carrés et dont la hauteur est inférieure à 3,00 mètres hors tout, peuvent s'implanter sur les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies.

Toutefois, la restauration, la rénovation et la surélévation de constructions existantes déjà implantées à des distances moindres est admise, dans la limite de la hauteur maximale définie à l'article UA 2-1-2.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum de toutes limites séparatives.

Sur les terrains contigus à la zone N : les piscines sont interdites à moins de 5 mètres de la limite de la zone N.

UA 2-1-5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

UA 2-2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA 2-2-1. Aspect extérieur des constructions et clôtures

Rappel :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes.

Les constructions dont la conception reste dans l'esprit local de la commune seront privilégiées. Toutefois, les projets ne rentrant pas dans le cadre de cette disposition générale pourront être étudiés.

2. Toitures et couvertures

Les formes des toits seront simples.

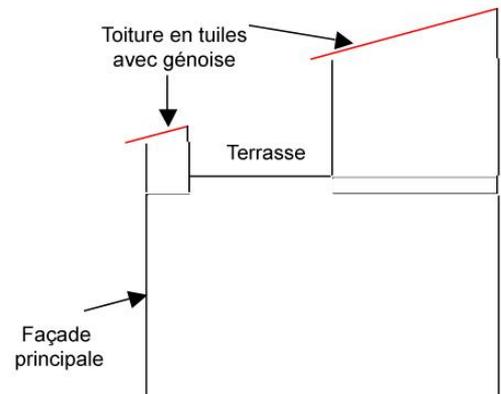
L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal rouge.

Le pourcentage de la pente doit être de 27 à 33%.

Les décrochements de toiture en profondeur sont proscrits.

Les souches de cheminées doivent être de volumétrie simple et de proportions harmonieuses. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

Les toitures terrasses sont interdites, néanmoins des terrasses pourront être aménagées dans le rampant du toit, à condition qu'elles soient réalisées en retrait de l'aplomb de la façade principale. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit) et supérieurs (jusqu'au faitage).



3. Façades

Les façades doivent être obligatoirement enduites ou rejointoyées.

Les enduits devront être réalisés à partir de matériaux et produits traditionnels.

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier annexé au présent règlement écrit (cf. annexe n°4 du règlement écrit).

4. Terrasses, balcons et loggias

Les terrasses et loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment.

Les balcons ne peuvent excéder 0,22 mètre de profondeur.

5. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être à tendance verticale, de proportion traditionnelle régionale, rectangulaires dans le sens de la hauteur, plus hautes que larges (sauf portes de garages).

Les contrevents doivent être en bois plein ou en matériaux l'imitant, à lames verticales, sans barre ni écharpe.

6. Clôtures

- **Clôture sur rue** : la hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre. Les clôtures doivent être obligatoirement enduites, dans une teinte en harmonie avec les clôtures existantes, de manière à présenter une homogénéité de teintes à l'échelle de la rue.
- **Clôture sur limite séparative** : la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

7. Boîte aux lettres

Dans le cas de constructions neuves, les boîtes aux lettres devront respecter les normes en vigueur.

En cas de construction neuve ou de réhabilitation, les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur qui la supporte. Elles ne doivent pas être installées en saillie.

8. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation et de cheminées en applique sur les façades sont interdits.

9. Enseignes et pré-enseignes

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.



10. Divers :

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision doit être réalisée de manière à garantir la non-visibilité depuis la rue.

Toute pose de climatiseurs ne pourra en aucun cas être visible depuis le domaine public. Ils doivent être posés sur les façades arrière et en cas d'impossibilités techniques, il sera possible de recourir à une pose en toiture ou dissimuler derrière un claustra en façade sur voie

UA 2-2-2. Eléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement.

Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

- Toutes les constructions (y compris les piscines) sont interdites.
- Les clôtures devront être perméables pour la petite faune. A ce titre, elles seront préférentiellement composées de haies, ou à défaut et sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), être constituées de grillages à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm).
- Les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.
- L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuteriers, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...

UA 2-2-3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.



UA 2-3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou non imperméabilisée doit représenter

- Non règlementé dans l'ensemble de la zone UA, excepté dans les secteurs UAb,
- au moins 25% de la surface du terrain d'assiette en secteurs UAb

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrié d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°3 du règlement écrit*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

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

UA 2-4. Stationnement

UA 2-4-1. Stationnement des véhicules motorisés

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

2. Il doit être aménagé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : non règlementé.
- Pour les constructions destinées au bureau, au commerce de détail ou à l'artisanat : non règlementé.
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et de restauration : non règlementé.

UA 2-4-2. Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction et / ou d'une réhabilitation comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local ou un emplacement dédié au stationnement des vélos.



SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

UA 3-2. Desserte par les réseaux

UA 3-2-1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

UA 3-2-2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des effluents doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes

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, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseaux d'eaux pluviales, est interdite.



UA 3-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, ainsi que ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout projet devra respecter les dispositions du Schéma Pluvial joint en annexe du PLU et plus particulièrement les dispositions du chapitre 3 « Modalités d'application de la prescription de maîtrise du ruissellement »

Dans tous les cas, le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

UA 3-2-4. Electricité et télécommunications

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, les alimentations seront réalisées en discrétion totale sur les façades donnant sur la rue.

UA 3-2-5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.



ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit de quartiers relativement denses à la périphérie du centre-ville. Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces de proximité et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé.

La zone UB comprend trois secteurs :

- **Le secteur UBa**, correspondant au terrain communal des Cerisiers qui accueille une plus forte densité bâtie.
- **Le secteur UBb**, correspondant à l'opération de la Ciutadella Ouest, en cours d'urbanisation et qui est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).
- **Le secteur UBc**, correspondant au quartier du « Domaine des Albères », qui est déconnecté du reste du village.

La zone UB est en partie concernée par des risques naturels et des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN - cf. annexe n°6.3) et le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF – cf annexe n°6.4) annexés au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UB est en partie concernée par des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone UB comprend également des éléments de patrimoine repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UB 1-1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

UB 1-1-1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'artisanat et de commerce de détail ne respectant pas les conditions définies à l'article UB 1-1-2.
- de commerce de gros,
- d'industrie,
- d'entrepôt,

Sont par ailleurs interdits :

- **Dans le secteur UBb** : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur ce secteur (cf. pièce n° 3 du PLU).
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UB 1-1-2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,



- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de toutes nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles de nuire à la qualité des eaux,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.

UB 1-1-2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans le secteur UBb uniquement :

L'urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble. Elle doit par ailleurs respecter les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour le secteur (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

Sont par ailleurs autorisés, dans l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisance incompatibles avec le voisinage et qu'ils présentent un caractère de commerce principal,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.



UB 1-2. Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBb :

Les opérations représentant une surface de plancher destinée à l'habitat supérieure ou égale à 1000 m², devront comporter au minimum 10% de logements locatifs sociaux au sens de la loi S.R.U.

Le nombre des logements locatifs sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 10% de logements locatifs sociaux fixée au premier alinéa ne puisse être méconnue.

Dans le secteur UBb uniquement :

Ce secteur doit affecter au moins 20% des habitations réalisées au logement locatif social au sens de la loi S.R.U.

Le nombre des logements locatifs sociaux au sens de la loi S.R.U. peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% minimum de logements locatifs sociaux au sens de la loi S.R.U. fixée au deuxième alinéa ne puisse être méconnue. »

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UB 2-1. Volumétrie et implantation des constructions

UB 2-1-1. Emprise au sol

La notion d'emprise au sol est définie dans le lexique.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du terrain d'assiette.

UB 2-1-2. Hauteur des constructions

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBb :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser 10,5 mètres à l'égout du toit (et au faîtage pour les toits terrasses donnant sur la voie, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents en cas de restauration ou aménagements de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à l'alinéa ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

Dans le secteur UBb :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8,00 mètres sauf indication contraire mentionnée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

UB 2-1-3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UB, excepté dans les secteurs UBa et UBb :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'axe des voies.

Dans le secteur UBa :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.



Dans le secteur UBb :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'axe des voies.

Les constructions ou installations liées aux réseaux ou services publics pourront déroger à la règle de recul après avis des services compétents et avec d'éventuels travaux d'aménagement à la charge du pétitionnaire afin d'assurer la sécurité et la visibilité pour les usagers de la voie concernée.

Pourront déroger à la règle de recul, et après avis des services compétents, les constructions s'alignant sur les constructions voisines ou celles situées sur des terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile. Dans ce dernier cas, les garages ne devront pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité des usagers de la voie concernée.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu au code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone UB :

Les constructions ou installations liées aux réseaux ou services publics pourront déroger à la règle de recul après avis des services compétents et avec d'éventuels travaux d'aménagement à la charge du pétitionnaire afin d'assurer la sécurité et la visibilité pour les usagers de la voie concernée.

Pourront également déroger à la règle de recul, les constructions s'alignant sur les constructions voisines ou celles situées sur des terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile. Dans ce dernier cas, les garages ne devront pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité des usagers de la voie concernée. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains riverains de la RD2, de la RD11 et de la RD50.

UB 2-1-4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UB, excepté dans le secteur UBa :

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

Toutefois, des conditions différentes pourront s'appliquer :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble à condition de garantir leur intégration dans le site.
- pour des constructions nouvelles jointives à des constructions existantes situées en limites de parcelles, à condition que les constructions nouvelles aient une hauteur sensiblement égale (une tolérance de 50 cm maximum est admise).

Les constructions dont la hauteur hors-tout n'excède pas 3 mètres et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 mètres carrés peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives, sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation.

Dans le secteur UBa :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le secteur UBb :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), toute construction doit être implantée soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu au code de l'urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone UB :

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de toutes limites séparatives.

UB 2-1-5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans la zone UB, excepté dans les secteurs UBa et UBb :

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

Cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouverture donnant sur des locaux non affectés à l'habitation (salles d'eau, escaliers, cuisine...).

Des conditions différentes pourront être acceptées pour les opérations d'aménagement d'ensemble à condition de garantir leur intégration dans le site.

Dans les secteurs UBa et UBb :

Non règlementé.

UB 2-2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 2-2-1. Aspect extérieur des constructions et clôtures

Rappel :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes.

Les constructions dont la conception reste dans l'esprit local de la commune seront privilégiées. Toutefois, les projets ne rentrant pas dans le cadre de cette disposition générale pourront être étudiés.

2. Toitures et couvertures

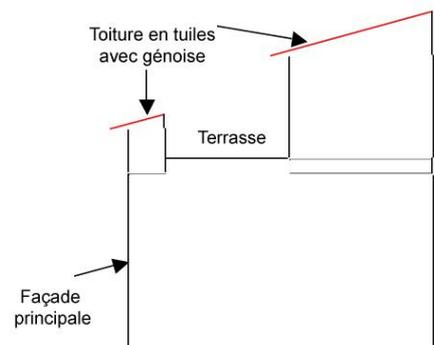
Les formes des toits seront simples.

L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal rouge.

Le pourcentage de la pente doit être de 27 à 33%.

Les toitures-terrasses sont admises dans la limite de 30% de l'ensemble des toitures.

Des terrasses pourront être aménagées dans le rampant du toit, à condition qu'elles soient réalisées en retrait de l'aplomb de la façade principale. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture qui doit conserver ses rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit) et supérieurs (jusqu'au faitage).



3. Façades

Les façades doivent être obligatoirement enduites ou rejointoyées.

Les enduits devront être réalisés à partir de matériaux et produits traditionnels.

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier annexé au présent règlement écrit (cf. annexe n°4 du règlement écrit).

Les parements en pierres naturelles ou en briques locales sont autorisés.



Sont interdites : les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, les bardages bois et métalliques ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

4. Terrasses, balcons et loggias

Les terrasses et loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment.

5. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures à tendance verticales seront privilégiées.

6. Clôtures

- **Clôture sur rue** : la hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre. Les clôtures doivent être obligatoirement enduites, dans une teinte en harmonie avec les clôtures existantes, de manière à présenter une homogénéité de teintes à l'échelle de la rue.
- **Clôture sur limite séparative** : la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures sont interdites dans le périmètre susceptible d'être soumis à un risque d'inondation fort. Dans ce secteur, seule les haies végétales sont autorisées.

7. Boîte aux lettres

Dans le cas de constructions neuves, les boîtes aux lettres devront respecter les normes en vigueur.

En cas de construction neuve ou de réhabilitation, les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur qui la supporte. Elles ne doivent pas être installées en saillie.

8. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation et de cheminées en applique sur les façades sont interdits.

9. Enseignes et pré-enseignes

Elles doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant.

10. Divers

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision doit être réalisée de manière à garantir la non-visibilité depuis la rue.

Toute pose de climatiseurs ne pourra en aucun cas être visible depuis le domaine public. Ils doivent être posés sur les façades arrière et en cas d'impossibilités techniques, il sera possible de recourir à une pose en toiture ou dissimuler derrière un claustra en façade sur voie.



UB 2-2-2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste de ces éléments figure en annexe du règlement.

Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

- Toutes les constructions (y compris les piscines) sont interdites.
- Les clôtures devront être perméables pour la petite faune. A ce titre, elles seront préférentiellement composées de haies, ou à défaut et sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), être constituées de grillages à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm).
- Les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.
- L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuteriers, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...

UB 2-2-3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.

UB 2-3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou non imperméabilisée doit représenter au moins 25% de la surface du terrain d'assiette.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°3 du règlement écrit*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

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



UB 2-4. Stationnement

UB 2-4-1. Stationnement des véhicules motorisés

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

2. Il doit être aménagé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions destinées au bureau, au commerce de détail ou à l'artisanat : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions destinées à la restauration : une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

UB 2-4-2. Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction et / ou d'une réhabilitation comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local ou un emplacement dédié au stationnement des vélos.



SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La partie terminale des voies nouvelles en impasse doit être aménagée avec un dispositif de retournement approprié afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément

UB 3-2. Desserte par les réseaux

UB 3-2-1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

UB 3-2-2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des effluents doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes

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, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseaux d'eaux pluviales, est interdite.



UB 3-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, ainsi que ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout projet devra respecter les dispositions du Schéma Pluvial joint en annexe du PLU et plus particulièrement les dispositions du chapitre 3 « Modalités d'application de la prescription de maîtrise du ruissellement »

Dans tous les cas, le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

UB 3-2-4. Electricité et télécommunications

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, les alimentations seront réalisées en discrétion totale sur les façades donnant sur la rue.

UB 3-2-5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

ZONE UC

Caractère de la zone

Cette zone correspond à une urbanisation existante récente à caractère résidentiel.

Elle comprend un **secteur UCa** à faible densité situé le long de l'avenue des Baléares afin de préserver la principale entrée de village où l'urbanisation en linéaire doit être évitée.

La zone UC est en partie concernée par des risques naturels et des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN - cf. annexe n°6.3) et le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF – cf annexe n°6.4) annexés au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UC est en partie concernée par des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone UC comprend également des éléments de patrimoine repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UC 1-1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

UC 1-1-1. Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- de commerce et d'activités de service, excepté pour l'artisanat et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle mais uniquement sous réserve de respecter les conditions définies à l'article UC 1-1-2.
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux

Sont par ailleurs interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UC 1-1-2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de toutes nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles de nuire à la qualité des eaux,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.



Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.

UC 1-1-2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à usage d'artisanat et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance incompatibles avec le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.

UC 1-2. Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations représentant une surface de plancher destinée à l'habitat supérieure ou égale à 1000 m², devront comporter au minimum 10% de logements locatifs sociaux au sens de la loi S.R.U.

Le nombre des logements locatifs sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 10% de logements locatifs sociaux fixée au premier alinéa ne puisse être méconnue.



SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UC 2-1. Volumétrie et implantation des constructions

UC 2-1-1. Emprise au sol

La notion d'emprise au sol est définie dans le lexique.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 40% du terrain d'assiette dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception du secteur UCa.
- 20% du terrain d'assiette dans le secteur UCa.

UC 2-1-2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser 8 mètres au faitage (point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) soit R+1 maximum.

Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents en cas de restauration ou aménagements de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à l'alinéa ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

UC 2-1-3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres des axes de la RD 50,
- 5 mètres de l'axe des autres voies,
- 3 mètres de l'axe des autres voies pour le secteur UCa.

Les constructions ou installations liées aux réseaux ou services publics pourront déroger à la règle de recul après avis des services compétents et avec d'éventuels travaux d'aménagement à la charge du pétitionnaire afin d'assurer la sécurité et la visibilité pour les usagers de la voie concernée.

Pourront déroger à la règle de recul, et après avis des services compétents, les constructions s'alignant sur les constructions voisines ou celles situées sur des terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile. Dans ce dernier cas, les garages ne devront pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité des usagers de la voie concernée. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains riverains de la RD2, de la RD11 et de la RD 50.

UC 2-1-4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois, des conditions différentes pourront s'appliquer :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble à condition de garantir leur intégration dans le site.
- pour des constructions nouvelles jointives à des constructions existantes situées en limites de parcelles, à condition que les constructions nouvelles aient une hauteur sensiblement égale (une tolérance de 50 cm maximum est admise).

Les constructions dont la hauteur hors-tout n'excède pas 3 mètres et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 mètres carrés peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives, sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de toute limite séparative.

UC 2-1-5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



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

Cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouverture donnant sur des locaux non affectés à l'habitation (salles d'eau, escaliers, cuisine...).

UC 2-2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC 2-2-1. Aspect extérieur des constructions et clôtures

Rappel :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes.

Les constructions dont la conception reste dans l'esprit local de la commune seront privilégiées. Toutefois, les projets ne rentrant pas dans le cadre de cette disposition générale pourront être étudiés.

2. Toitures et couvertures

Les formes des toits seront simples.

L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal rouge.

Le pourcentage de la pente doit être de 27 à 33%.

Les toitures-terrasses sont admises dans la limite de 30% de l'ensemble des toitures.

3. Façades

Les façades doivent être obligatoirement enduites ou rejointoyées.

Les enduits devront être réalisés à partir de matériaux et produits traditionnels.

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier annexé au présent règlement écrit (*cf. annexe n°4 du règlement écrit*).

4. Terrasses, balcons et loggias

Les terrasses et loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment.

5. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures à tendance verticales seront privilégiées

6. Clôtures

- **Clôture sur rue** : la hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre. Les clôtures doivent être obligatoirement enduites, dans une teinte en harmonie avec les clôtures existantes, de manière à présenter une homogénéité de teintes à l'échelle de la rue.
- **Clôture sur limite séparative** : la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures sont interdites dans le périmètre susceptible d'être soumis à un risque d'inondation fort. Dans ce secteur, seule les haies végétales sont autorisées.

7. Boîte aux lettres



Dans le cas de constructions neuves, les boîtes aux lettres devront respecter les normes en vigueur.

En cas de construction neuve ou de réhabilitation, les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur qui la supporte. Elles ne doivent pas être installées en saillie.

8. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation et de cheminées en applique sur les façades sont interdits.

10. Divers

Toute pose de climatiseurs ne pourra en aucun cas être visible depuis le domaine public. Ils doivent être posés sur les façades arrière et en cas d'impossibilités techniques, il sera possible de recourir à une pose en toiture ou dissimuler derrière un claustra en façade sur voie.

UC 2-2-2. Eléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste de ces éléments figure en annexe du règlement.

Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

- Toutes les constructions (y compris les piscines) sont interdites.
- Les clôtures devront être perméables pour la petite faune. A ce titre, elles seront préférentiellement composées de haies, ou à défaut et sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), être constituées de grillages à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm).
- Les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.
- L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuteriers, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...

UC 2-2-3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.

UC 2-3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou non imperméabilisée doit représenter :

- au moins 30% de la surface du terrain d'assiette en UC, excepté dans le secteur UCa
- au moins 50% de la surface du terrain d'assiette dans le secteur UCa

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrié d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°3 du règlement écrit*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

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

UC 2-4. Stationnement

UC 2-4-1. Stationnement des véhicules motorisés

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

2. Il doit être aménagé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions destinées au bureau, au commerce de détail ou à l'artisanat : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions destinées à la restauration : une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

UC 2-4-2. Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction et / ou d'une réhabilitation comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local ou un emplacement dédié au stationnement des vélos.



SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UC 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

UC 3-2. Desserte par les réseaux

UC 3-2-1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

UC 3-2-2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des effluents doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes

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, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseaux d'eaux pluviales, est interdite.



UC 3-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, ainsi que ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout projet devra respecter les dispositions du Schéma Pluvial joint en annexe du PLU et plus particulièrement les dispositions du chapitre 3 « Modalités d'application de la prescription de maîtrise du ruissellement »

Dans tous les cas, le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

UC 3-2-4. Electricité et télécommunications

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

UC 3-2-5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond à une urbanisation existante récente à caractère résidentiel et de faible densité, située à l'Ouest du village de part et d'autre de l'Avenue du Vallespir.

Cette zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

La zone UD est en partie concernée par des risques naturels et des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN - cf. annexe n°6.3) et le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF – cf annexe n°6.4) annexés au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UD est en partie concernée par des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone UD comprend également des éléments de patrimoine repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UD 1-1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

UD 1-1-1. Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- de commerce et d'activités de service, excepté pour l'artisanat et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle mais uniquement sous réserve de respecter les conditions définies à l'article UD 1-1-2.
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux

Sont par ailleurs interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UD 1-1-2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de toutes nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles de nuire à la qualité des eaux,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.



Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.

UD 1-1-2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à usage d'artisanat et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance incompatibles avec le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.

UD 1-2. Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations représentant une surface de plancher destinée à l'habitat supérieure ou égale à 1000 m², devront comporter au minimum 10% de logements locatifs sociaux au sens de la loi S.R.U.

Le nombre des logements locatifs sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 10% de logements locatifs sociaux fixée au premier alinéa ne puisse être méconnue.



SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UD 2-1. Volumétrie et implantation des constructions

UD 2-1-1. Emprise au sol

La notion d'emprise au sol est définie dans le lexique.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% du terrain d'assiette.

UD 2-1-2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser 8 mètres au faîtage (point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) soit R+1 maximum.

Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents en cas de restauration ou aménagements de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à l'alinéa ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

UD 2-1-3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres des axes de la RD 50,
- 5 mètres de l'axe des autres voies.

Les constructions ou installations liées aux réseaux ou services publics pourront déroger à la règle de recul après avis des services compétents et avec d'éventuels travaux d'aménagement à la charge du pétitionnaire afin d'assurer la sécurité et la visibilité pour les usagers de la voie concernée.

Pourront déroger à la règle de recul, et après avis des services compétents, les constructions s'alignant sur les constructions voisines ou celles situées sur des terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile. Dans ce dernier cas, les garages ne devront pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité des usagers de la voie concernée. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains riverains de la RD2, de la RD11 et de la RD 50.

UD 2-1-4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Toutefois, des conditions différentes pourront s'appliquer :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble à condition de garantir leur intégration dans le site.
- pour des constructions nouvelles jointives à des constructions existantes situées en limites de parcelles, à condition que les constructions nouvelles aient une hauteur sensiblement égale (une tolérance de 50 cm maximum est admise).

Les constructions dont la hauteur hors-tout n'excède pas 3 mètres et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 mètres carrés peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives, sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de toute limite séparative.



UD 2-1-5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouverture donnant sur des locaux non affectés à l'habitation (salles d'eau, escaliers, cuisine...).

UD 2-2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UD 2-2-1. Aspect extérieur des constructions et clôtures

Rappel :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes.

Les constructions dont la conception reste dans l'esprit local de la commune seront privilégiées. Toutefois, les projets ne rentrant pas dans le cadre de cette disposition générale pourront être étudiés.

2. Toitures et couvertures

Les formes des toits seront simples.

L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal rouge.

Le pourcentage de la pente doit être de 27 à 33%.

Les toitures-terrasses sont admises dans la limite de 30% de l'ensemble des toitures.

3. Façades

Les façades doivent être obligatoirement enduites ou rejointoyées.

Les enduits devront être réalisés à partir de matériaux et produits traditionnels.

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier annexé au présent règlement écrit (*cf. annexe n°4 du règlement écrit*).

4. Terrasses, balcons et loggias

Les terrasses et loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment.

5. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures à tendance verticales seront privilégiées

6. Clôtures

- **Clôture sur rue** : la hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre. Les clôtures doivent être obligatoirement enduites, dans une teinte en harmonie avec les clôtures existantes, de manière à présenter une homogénéité de teintes à l'échelle de la rue.
- **Clôture sur limite séparative** : la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures sont interdites dans le périmètre susceptible d'être soumis à un risque d'inondation fort. Dans ce secteur, seule les haies végétales sont autorisées.



7. Boîte aux lettres

Dans le cas de constructions neuves, les boîtes aux lettres devront respecter les normes en vigueur.

En cas de construction neuve ou de réhabilitation, les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur qui la supporte. Elles ne doivent pas être installées en saillie.

8. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation et de cheminées en applique sur les façades sont interdits.

10. Divers

Toute pose de climatiseurs ne pourra en aucun cas être visible depuis le domaine public. Ils doivent être posés sur les façades arrière et en cas d'impossibilités techniques, il sera possible de recourir à une pose en toiture ou dissimuler derrière un claustra en façade sur voie.

UD 2-2-2. Eléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste de ces éléments figure en annexe du règlement.

Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

- Toutes les constructions (y compris les piscines) sont interdites.
- Les clôtures devront être perméables pour la petite faune. A ce titre, elles seront préférentiellement composées de haies, ou à défaut et sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), être constituées de grillages à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm).
- Les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.
- L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuteriers, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...

UD 2-2-3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.



UD 2-3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou non imperméabilisée doit représenter au moins 50% de la surface du terrain d'assiette.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°3 du règlement écrit*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

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

UD 2-4. Stationnement

UD 2-4-1. Stationnement des véhicules motorisés

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

2. Il doit être aménagé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions destinées au bureau, au commerce de détail ou à l'artisanat : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions destinées à la restauration : une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

UD 2-4-2. Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction et / ou d'une réhabilitation comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local ou un emplacement dédié au stationnement des vélos.



SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UD 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

UD 3-2. Desserte par les réseaux

UD 3-2-1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

UD 3-2-2. Eaux usées

En l'absence de réseau collectif : un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur, et dans le respect du « zonage d'assainissement » joint en annexe du PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseaux d'eaux pluviales, est interdite.



UD 3-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, ainsi que ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout projet devra respecter les dispositions du Schéma Pluvial joint en annexe du PLU et plus particulièrement les dispositions du chapitre 3 « Modalités d'application de la prescription de maîtrise du ruissellement »

Dans tous les cas, le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

UD 3-2-4. Electricité et télécommunications

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

UD 3-2-5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

ZONE UE

Caractère de la zone

Cette zone correspond à la zone d'activités économiques de Laroque-des-Albères, située en bordure de la RD618 au Nord de la commune et recevant des activités spécialisées non compatibles avec le voisinage de l'habitation : centre commercial, artisanat, réparations, ateliers, hangars,...

La zone UE est en partie concernée par des risques naturels repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN - cf. annexe n°6.3) annexé au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UE est en partie concernée par des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UE 1-1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

UE 1-1-1. Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'habitation,
- d'industrie,

Sont par ailleurs interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UE 1-1-2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de toutes nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles de nuire à la qualité des eaux,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.



UE 1-1-2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sont autorisés sous condition : les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.

UE 1-2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UE 2-1. Volumétrie et implantation des constructions

UE 2-1-1. Emprise au sol

La notion d'emprise au sol est définie dans le lexique.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% du terrain d'assiette.

UE 2-1-2. Hauteur des constructions

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

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10,50 mètres au faitage.

Un dépassement des hauteurs peut être admis après avis architectural motivé dans les cas de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au présent article, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

UE 2-1-3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres de l'axe de la déviation de la RD618,
- 15 mètres des axes de la RD 50 et de la voie communautaire ex 618,
- 5 mètres de l'axe des autres voies.

Toutefois, ces marges de recul peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

Dans tous les cas, l'espace de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.



UE 2-1-4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur fond voisin.

UE 2-1-5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

UE 2-2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE 2-2-1. Aspect extérieur des constructions et clôtures

Rappel :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

1. Aspects des matériaux et couleurs

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

2. Façades

Les matériaux dominants doivent être les maçonneries enduites et les bardages métalliques. La répartition de ces matériaux doit mettre en valeur la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent disposer d'au moins une façade traitée dans chacun de ces matériaux.

Les couleurs des façades des futures constructions et des futurs ravalements des bâtiments existants, doivent être recherchées dans les ocres, les verts et les bleus gris.

3. Clôtures et abords

Pour privilégier une lecture d'ensemble homogène, deux types de clôture sont admis :

- Les clôtures maçonnées simples (effets de couronnement tuiles ou autres proscrits) et composées avec l'architecture de la construction (murs enduits ou similaires).
- Les grillages simples et discrets sous réserve d'être doublés d'une haie vive.

Les claustras, maçonnerie ajourées, fer forgé, bois, ... sont proscrits.

Les hauteurs doivent être inférieures à 1,60 mètre sur voies et emprises publiques et à 1,80 mètre sur limites séparatives.

Une attention particulière doit être apportée aux zones de stockage extérieur.

L'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, plantes grimpantes sur les clôtures, arbres à feuillage persistant d'une hauteur suffisante pour leur masquage complet.

Il peut être accepté à cet effet sur les espaces non construits entre les bâtiments et limites séparatives avec les parcelles voisines, et par dérogation à l'article UE 2-1-4 précédent, l'édification de murs ou panneaux jusqu'à 2,50 mètres de hauteur, perpendiculaires aux limites dites séparatives, ou de portails pleins sur la même hauteur, traités en harmonie de matériaux et de couleurs avec le bâtiment principal. Ces murs ou panneaux doivent respecter les reculs imposés sur voies.



UE 2-2-2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

- Toutes les constructions (y compris les piscines) sont interdites.
- Les clôtures devront être perméables pour la petite faune. A ce titre, elles seront préférentiellement composées de haies, ou à défaut et sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), être constituées de grillages à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm).
- Les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.
- L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuteriers, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...

UE 2-2-3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.

UE 2-3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou non imperméabilisée doit représenter au moins 5% de la surface du terrain d'assiette.

Pour les parties privatives :

- Les plantations (haies, bosquets, compositions florales,...) doivent être réalisées conformément au plan de zonage et au projet urbain.
- Ces diverses plantations doivent obligatoirement apparaître sur le plan de masse et la demande de permis de construire, et sur les profils et coupes du volet paysager, afin de mettre en évidence les justifications du parti d'intégration proposé en regard des perceptions depuis la RD 618 et l'ancienne RD 618.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°3 du règlement écrit*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

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



UE 2-4. Stationnement

UE 2-4-1. Stationnement des véhicules motorisés

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

2. Il doit être aménagé :

- Pour les constructions destinées au bureau, au commerce de détail, à l'artisanat ou au commerce de gros : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions destinées à la restauration : une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.
- Pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (par exemple : dancings, etc...) ainsi que pour les autres équipements recevant du public : une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher entamée.

UE 2-4-2. Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction et / ou d'une réhabilitation comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local ou un emplacement dédié au stationnement des vélos.



SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès directs sur l'ancienne RD618 sont interdits.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

UE 3-2. Desserte par les réseaux

UE 3-2-1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

UE 3-2-2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle produisant des effluents doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes.

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, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

UE 3-2-3. Eaux pluviales



Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, ainsi que ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout projet devra respecter les dispositions du Schéma Pluvial joint en annexe du PLU et plus particulièrement les dispositions du chapitre 3 « Modalités d'application de la prescription de maîtrise du ruissellement »

Dans tous les cas, le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

UE 3-2-4. Electricité et télécommunications

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

UE 3-2-5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.





TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU est destinée à recevoir à court ou moyen terme de l'urbanisation pour de l'habitat. Elle correspond à des secteurs encore non équipés.

Elle est composée de deux secteurs :

- **Le secteur 1AUa**, correspondant au secteur de la route de Sorède.
- **Le secteur 1AUb**, correspondant au secteur situé au Nord de l'Avenue du Vallespir (non relié à l'assainissement collectif).

La zone 1AU est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

La zone 1AU est en partie concernée par des risques naturels repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN - cf. annexe n°6.3) annexé au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1AU 1-1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1AU 1-1-1. Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- de commerce et d'activités de service,
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

Sont par ailleurs interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article 1AU 1-1-2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de toutes nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles de nuire à la qualité des eaux,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.



1AU 1-1-2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

L'urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble. Elle doit par ailleurs respecter les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour chaque secteur (cf. pièce n°3 du P.L.U.).

Sont par ailleurs autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.

1AU 1-2. Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur 1AUa :

Ce secteur doit affecter au moins 20% des habitations réalisées au logement locatif social au sens de la loi S.R.U.

Le nombre des logements locatifs sociaux au sens de la loi S.R.U. peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% minimum de logements locatifs sociaux au sens de la loi S.R.U. fixée au deuxième alinéa ne puisse être méconnue.

Dans le secteur 1AUb :

Ce secteur doit affecter au moins 20% des habitations réalisées au logement locatif social au sens de la loi S.R.U.

Le nombre des logements locatifs sociaux au sens de la loi S.R.U. peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 20% minimum de logements locatifs sociaux au sens de la loi S.R.U. fixée au deuxième alinéa ne puisse être méconnue.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1AU 2-1. Volumétrie et implantation des constructions

1AU 2-1-1. Emprise au sol

La notion d'emprise au sol est définie dans le lexique.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 40% de la surface de chaque opération d'aménagement d'ensemble dans le secteur 1AUa,
- 30% de la surface de chaque opération d'aménagement d'ensemble dans le secteur 1AUb.

1AU 2-1-2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser 8 mètres au faitage (point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) soit R+1 maximum.



1AU 2-1-3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'axe des voies.

Les constructions ou installations liées aux réseaux ou services publics pourront déroger à la règle de recul après avis des services compétents et avec d'éventuels travaux d'aménagement à la charge du pétitionnaire afin d'assurer la sécurité et la visibilité pour les usagers de la voie concernée.

Pourront déroger à la règle de recul, et après avis des services compétents, les constructions s'alignant sur les constructions voisines ou celles situées sur des terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile. Dans ce dernier cas, les garages ne devront pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité des usagers de la voie concernée.

Ces règles s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu au code de l'urbanisme.

1AU 2-1-4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), toute construction doit être implantée soit sur la limite séparative, soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu au code de l'urbanisme.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de toutes limites séparatives.

1AU 2-1-5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

1AU 2-2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU 2-2-1. Aspect extérieur des constructions et clôtures

Rappel :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes.

Les constructions dont la conception reste dans l'esprit local de la commune seront privilégiées. Toutefois, les projets ne rentrant pas dans le cadre de cette disposition générale pourront être étudiés.

2. Toitures et couvertures

Les formes des toits seront simples.

L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal rouge.

Le pourcentage de la pente doit être de 27 à 33%.

Les toitures-terrasses sont admises dans la limite de 30% de l'ensemble des toitures.

3. Façades

Les façades doivent être obligatoirement enduites ou rejointoyées.

Les enduits devront être réalisés à partir de matériaux et produits traditionnels.



La couleur des façades sera choisie dans le nuancier annexé au présent règlement écrit (cf. annexe n°4 du règlement écrit).

4. Ouvrages ou équipements en saillies

Les ouvrages ou équipements (balcons, perrons, escaliers extérieures, garde-corps, antennes, climatiseurs,...) doivent être intégrés dans le volume du bâtiment et non en saillie ou visibles depuis la rue

5. Clôtures

- **Clôture sur rue** : la hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre. Les clôtures doivent être obligatoirement enduites, dans une teinte en harmonie avec les clôtures existantes, de manière à présenter une homogénéité de teintes à l'échelle de la rue.
- **Clôture sur limite séparative** : la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures sont interdites dans le périmètre susceptible d'être soumis à un risque d'inondation fort. Dans ce secteur, seule les haies végétales sont autorisées.

6. Boîte aux lettres

Dans le cas de constructions neuves, les boîtes aux lettres devront respecter les normes en vigueur.

En cas de construction neuve ou de réhabilitation, les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur qui la supporte. Elles ne doivent pas être installées en saillie.

7. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation et de cheminées en applique sur les façades sont interdits.

10. Divers

Toute pose de climatiseurs ne pourra en aucun cas être visible depuis le domaine public. Ils doivent être posés sur les façades arrière et en cas d'impossibilités techniques, il sera possible de recourir à une pose en toiture ou dissimuler derrière un claustra en façade sur voie.

1AU 2-2-2. Eléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Non règlementé.

1AU 2-2-3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.



1AU 2-3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou non imperméabilisée doit représenter :

- au moins 30% de la surface de chaque opération d'aménagement d'ensemble dans le secteur 1AUa
- au moins 35% de la surface de chaque opération d'aménagement d'ensemble dans le secteur 1AUb

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrié d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°3 du règlement écrit*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

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

1AU 2-4. Stationnement

1AU 2-4-1. Stationnement des véhicules motorisés

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

2. Il doit être aménagé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions destinées au bureau : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée

1AU 2-4-2. Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction et / ou d'une réhabilitation comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local ou un emplacement dédié au stationnement des vélos.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AU 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La partie terminale des voies nouvelles en impasse doit être aménagée avec un dispositif de retournement approprié afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément

1AU 3-2. Desserte par les réseaux

1AU 3-2-1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

1AU 3-2-2. Eaux usées

Dans le secteur 1AUa :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des effluents doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques et de capacité suffisantes

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

Dans le secteur 1AUb :

En l'absence de réseau collectif : un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur, et dans le respect du « zonage d'assainissement » joint en annexe du PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseaux d'eaux pluviales, est interdite.



1AU 3-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, ainsi que ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans le respect des prescriptions suivantes pour chacun des exutoires de l'opération :

- Maîtrise des débits rejetés à hauteur de 7 l/s maximum par hectare nouvellement imperméabilisé,
- Volume de stockage minimum de 100 l/m² nouvellement imperméabilisé,
- Déversoir de sécurité dimensionné pour évacuer une crue centennale.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des habitations ne pourront être directement raccordées au réseau pluvial à créer mais devront au maximum être infiltrées dans les jardins.

Tout projet devra respecter les dispositions du Schéma Pluvial joint en annexe du PLU et plus particulièrement les dispositions du chapitre 3 « Modalités d'application de la prescription de maîtrise du ruissellement »

Dans tous les cas, le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

1AU 3-2-4. Electricité et télécommunications

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

1AU 3-2-5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.



TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique. Elle est en quasi totalité couverte par le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN), à l'exception des **secteurs Aa** qui sont situés en dehors du PAEN.

La zone A est en partie concernée par des risques naturels et des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN - cf. annexe n°6.3) et le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF – cf annexe n°6.4) annexés au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone A est en partie concernée par des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone A comprend également des éléments de patrimoine repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

La zone A est concernée par des canaux d'irrigation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) faisant l'objet de règles de reculs spécifiques.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

A 1-1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

A 1-1-1. Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites, toutes constructions qui ne sont pas autorisées à l'article A 1-1-2,

Sont par ailleurs interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article A 1-1-2,
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de toutes nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles de nuire à la qualité des eaux,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

**Rappels :**

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.

A 1-1-2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et extensions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
Toute implantation se fera nécessairement en aménageant prioritairement les bâtiments existants, ou à proximité des bâtiments existants, de telle sorte que les constructions nouvelles ne puissent, après construction, être disjointes de l'exploitation agricole.
- L'aménagement, dans l'enveloppe ou en extension mesurée des bâtiments existants permettant les activités complémentaires d'accueil à la ferme définies de la manière :
 - Chambre d'hôtes : dans la limite de 5 chambres,
 - les locaux liés à la vente, à l'exposition et à la dégustation de produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les extensions limitées des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, édifiées légalement, à condition que :
 - La surface de plancher initiale soit de 80 m² de surface de plancher minimum.
 - L'extension soit limitée à 25% maximum de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU, et sous réserve que la surface de plancher totale de l'habitation après extension ne dépasse pas 200 m².
 - L'extension soit limitée à la hauteur de la construction initiale, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge des bâtiments d'habitations existants situés en zone à risque.
 - Cette extension se doit d'être intégrée ou accolée au bâtiment d'habitation existant et de respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
 - Elle doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes édifiées légalement : dans la limite de 15 m² d'emprise au sol maximale (surface toutes annexes confondues, hors piscines) et à condition de s'implanter dans un rayon de 15 mètres maximum autour de l'habitation (cette distance est comptée depuis tout point des façades de l'habitation), sans création de logement supplémentaire. Il n'est autorisé qu'une seule annexe
Les annexes doivent respecter les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.



- Les campings déclarés, liés à la ferme et venant en support de l'activité agricole, dans la limite de 6 emplacements ou 20 campeurs maximum.
- La réalisation des aménagements exclusivement liés à la Véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée, aire de circulation dédiée aux modes doux de déplacement, dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.

A 1-2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

**SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

A 2-1. Volumétrie et implantation des constructions

A 2-1-1. Emprise au sol

Non règlementé.

A 2-1-2. Hauteur des constructions

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

La hauteur de toute construction au faîtage ne peut excéder :

- 8 mètres pour les habitations,
- 3,50 mètres au faîtage pour les annexes aux habitations,
- 10,50 mètres pour les bâtiments d'exploitation agricole,
- 2,50 mètres pour les abris de jardins.

Un dépassement de ces hauteurs peut être admis pour les ouvrages et installations particuliers nécessaires à l'activité agricole tels que les silos.



A 2-1-3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions et implantations doivent être édifiées :

- a) A une distance de l'axe ou à toute limite s'y substituant (marges de recul, emplacements réservés, alignement) et figurant aux documents graphiques de zonage ne pouvant être inférieure à :
 - 75 mètres de l'axe de la déviation de la RD618,
 - 15 mètres de l'alignement de la RD2, de la RD11, RD 50 et ex RD 618,
 - 5 mètres des autres voies.
- b) Et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (à la visibilité notamment) et à la qualité des sites et des monuments.

3. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que pour les serres agricoles. Les dispositions du 1b concernant la hauteur relative restent applicables.

Implantation des constructions par rapport aux canaux d'irrigation repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

Implantation par rapport aux canaux du Canal des Albères :

- Pour le canal principal : aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'axe du canal.
- Pour le réseau secondaire : aucune construction ne peut être implantée à moins de 1 mètre du franc-bord (haut des berges) des réseaux secondaires.

Implantation par rapport aux canaux du Canal de Palau del vide :

- Pour le canal principal : aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres de l'axe du canal.

A 2-1-4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de toute limite séparative.

A 2-1-5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.



A 2-2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2-2-1. Aspect extérieur des constructions et clôtures

Rappel :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes.

Les constructions dont la conception reste dans l'esprit local de la commune seront privilégiées. Toutefois, les projets ne rentrant pas dans le cadre de cette disposition générale pourront être étudiés.

Les dispositions relatives aux façades ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, et notamment aux serres et aux tunnels ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2. Façades

Les façades doivent être obligatoirement enduites ou rejointoyées.

Les enduits devront être réalisés à partir de matériaux et produits traditionnels.

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier annexé au présent règlement écrit (*cf. annexe n°4 du règlement écrit*).

Sont interdites : les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

A 2-2-2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste de ces éléments figure en annexe du règlement.

Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

- Toutes les constructions (y compris les piscines) sont interdites.
- Les clôtures devront être perméables pour la petite faune. A ce titre, elles seront préférentiellement composées de haies, ou à défaut et sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), être constituées de grillages à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm).
- Les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.
- L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuteriers, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...



A 2-2-3. Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

A 2-3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°3 du règlement écrit*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

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

A 2-4. Stationnement

A 2-4-1. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

A 2-4-2. Stationnement des vélos

Non règlementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères, de la sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.



A 3-2. Desserte par les réseaux

A 3-2-1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable selon un dispositif présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette.

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

Pour les constructions à usage unifamilial :

La ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales. 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.

Pour Les autres bâtiments à usage privé accueillant du public :

D'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.

Pour les autres bâtiments publics :

D'obtenir une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du code de la santé publique concernant :

- Les travaux de dérivation des eaux,
- L'instauration de périmètres de protection

Ainsi que d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public en application de code de la santé publique et notamment de l'article L.1321-7.

Dans l'ensemble de la zone A :

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au maire (article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales).

A 3-2-2. Eaux usées

En l'absence de réseau collectif : un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur, et dans le respect du « zonage d'assainissement » joint en annexe du PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseaux d'eaux pluviales, est interdite.

A 3-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, ainsi que ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout projet devra respecter les dispositions du Schéma Pluvial joint en annexe du PLU et plus particulièrement les dispositions du chapitre 3 « Modalités d'application de la prescription de maîtrise du ruissellement »

Dans tous les cas, le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.



A 3-2-4. Electricité et télécommunications

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent être admises en cas d'impossibilité technique avérée après avis des services concernés.

A 3-2-5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.





TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages à conserver du fait notamment de leur caractère rural et patrimonial. Elle recouvre également des secteurs à vocation touristique et de loisirs en lien avec leur environnement naturel.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- **Le secteur Nd**, accueillant la déchèterie, en bordure de la RD 50 au Nord du village.
- **Les secteurs Ne**, accueillant des constructions existantes sur les franges du village, et dont les extensions restent limitées.
- **Les secteurs Ni**, dédiés à l'activité touristique, et plus particulièrement à l'accueil de campings, et d'activités sportives et de loisirs de plein air.
- **Les secteurs Np**, dans lesquels les annexes (y compris les piscines) sont interdites (hors abris de jardins) pour des raisons paysagères et environnementales.

La zone N est en partie couverte par le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PAEN).

La zone N est en partie concernée par des risques naturels et des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN - cf. annexe n°6.3) et le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF – cf annexe n°6.4) annexés au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone N est en partie concernée par des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologique le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone N comprend également des éléments de patrimoine repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

N 1-1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

N 1-1-1. Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites, toutes constructions qui ne sont pas autorisées à l'article N 1-1-2,

Sont par ailleurs interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article N 1-1-2,
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,



- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de toutes nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles de nuire à la qualité des eaux,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.

N 1-1-2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone N :

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et extensions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions limitées des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, édifiées légalement, à condition que :
 - La surface de plancher initiale soit de 80 m² de surface de plancher minimum.
 - L'extension soit limitée à 25% maximum de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU, et sous réserve que la surface de plancher totale de l'habitation après extension ne dépasse pas 200 m².
 - L'extension soit limitée à la hauteur de la construction initiale, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge des bâtiments d'habitations existants situés en zone à risque.
 - Cette extension se doit d'être intégrée ou accolée au bâtiment d'habitation existant et de respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
 - Elle doit être réalisée en une seule fois, sans création de logement supplémentaire.
- **A l'exception des secteurs Np :** les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, édifiées légalement, dans la limite de 15 m² d'emprise au sol maximale hors piscines (surface toutes annexes confondues, hors piscines) et à condition de s'implanter dans un rayon de 15 mètres maximum autour de l'habitation (cette distance est comptée depuis tout point des façades de l'habitation), sans création de logement supplémentaire.

Les annexes doivent respecter les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.



- La réalisation des aménagements exclusivement liés à la Véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée, aire de circulation dédiée aux modes doux de déplacement, dans le cadre de la mise en œuvre du schéma national des véloroutes voies vertes.
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Uniquement dans le secteurs Nd, sont en outre autorisés :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de la déchèterie.

Uniquement dans les secteurs NI, sont en outre autorisés :

- Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires aux activités de sport et de loisirs ainsi que l'installation de campings, le stationnement de caravanes et les résidences mobiles de loisirs.

Uniquement dans les secteurs Np, sont en outre autorisés :

- Les abris de jardins ou remises de stockage du matériel de jardinage, à condition qu'ils n'excèdent pas 10 m² d'emprise au sol et à raison d'un seul par parcelle.

Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.

N 1-2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

**SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

N 2-1. Volumétrie et implantation des constructions

N 2-1-1. Emprise au sol

Non réglementé.



N 2-1-2. Hauteur des constructions

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

La hauteur de toute construction nouvelle ne peut excéder 8 mètres au faîtage soit R+1 maximum.

Les extensions ou rénovations de bâtiments existants ne pourront avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 3,50 mètres au faîtage maximum.

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée peut être admis après avis architectural motivé dans les cas suivants :

- Dans le cadre de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à celle fixée au présent article, la hauteur est alors limitée à celle de la construction existante,
- Dans le cadre de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (à la visibilité notamment) et à la qualité des sites et des monuments.

N 2-1-3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Les constructions et implantations doivent être édifiées :

- a) A une distance de l'axe ou à toute limite s'y substituant (marges de recul, emplacements réservés, alignement) et figurant aux documents graphiques de zonage ne pouvant être inférieure à :
 - 15 mètres de l'alignement de la RD2, de la RD11,
 - 5 mètres des autres voies.
- b) Et de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche et le plus bas de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (hauteur relative).

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (à la visibilité notamment) et à la qualité des sites et des monuments.

3. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes. Les dispositions du 1b concernant la hauteur relative restent applicables.

N 2-1-4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de toute limite séparative.

N 2-1-5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres.

Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.



N 2-2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2-2-1. Aspect extérieur des constructions et clôtures

Rappel :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou 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.

1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes.

Les constructions dont la conception reste dans l'esprit local de la commune seront privilégiées. Toutefois, les projets ne rentrant pas dans le cadre de cette disposition générale pourront être étudiés.

Les dispositions relatives aux façades ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles, et notamment aux serres et aux tunnels ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

2. Façades

Les façades doivent être obligatoirement enduites ou rejointoyées.

Les enduits devront être réalisés à partir de matériaux et produits traditionnels.

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier annexé au présent règlement écrit (*cf. annexe n°4 du règlement écrit*).

Sont interdites : les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

N 2-2-2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste de ces éléments figure en annexe du règlement.

Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

- Toutes les constructions (y compris les piscines) sont interdites.
- Les clôtures devront être perméables pour la petite faune. A ce titre, elles seront préférentiellement composées de haies, ou à défaut et sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), être constituées de grillages à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm).
- Les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.
- L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuteriers, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...



N 2-2-3. Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

N 2-3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°3 du règlement écrit*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

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

N 2-4. Stationnement

N 2-4-1. Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

N 2-4-2. Stationnement des vélos

Non règlementé.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

**Voirie :**

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères, de la sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

N 3-2. Desserte par les réseaux**N 3-2-1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable selon un dispositif présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette.

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

Pour les constructions à usage unifamilial :

La ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales. 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.

Pour Les autres bâtiments à usage privé accueillant du public :

D'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.

Pour les autres bâtiments publics :

D'obtenir une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du code de la santé publique concernant :

- Les travaux de dérivation des eaux,
- L'instauration de périmètres de protection

Ainsi que d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public en application de code de la santé publique et notamment de l'article L.1321-7.

Dans l'ensemble de la zone N :

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au maire (article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales).

N 3-2-2. Eaux usées**Dans les secteurs Ne :**

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone doit être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif de capacité et de caractéristiques suffisantes.

Dans la zone N, à l'exception des secteurs Ne :

En l'absence de réseau collectif : un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur, et dans le respect du « zonage d'assainissement » joint en annexe du PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseaux d'eaux pluviales, est interdite.



N 3-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, ainsi que ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout projet devra respecter les dispositions du Schéma Pluvial joint en annexe du PLU et plus particulièrement les dispositions du chapitre 3 « Modalités d'application de la prescription de maîtrise du ruissellement »

Dans tous les cas, le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

N 3-2-4. Electricité et télécommunications

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent être admises en cas d'impossibilité technique avérée après avis des services concernés.

N 3-2-5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.





ANNEXES DU REGLEMENT



ANNEXE N°1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

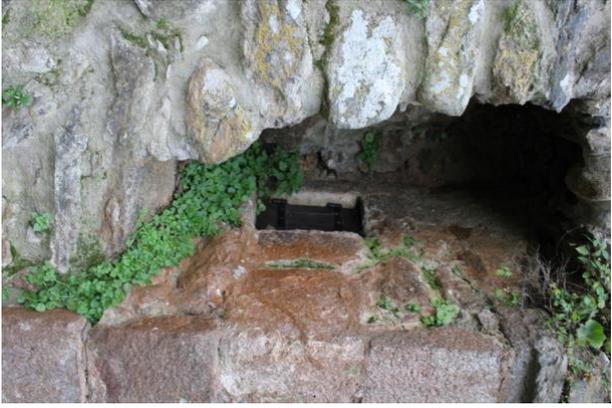
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
1	Elargissement du chemin de la Boutade (Plate-forme de 8 mètres)	COMMUNE	1 372 m ²
2	Elargissement du Chemin de San Sebastia (Plate-forme de 8 mètres)	COMMUNE	777 m ²
3	Création d'une voie de contournement du chemin de Roca Vella (Plate-forme de 8 mètres)	COMMUNE	720 m ²
4	Aménagement d'une voie de liaison entre le chemin de l'Albère à Laroque et le Chemin de la Montagne (lutte contre l'incendie) (Plate-forme de 8 mètres)	COMMUNE	879 m ²
5	Création d'une voie qui se substituera à un chemin impraticable (Plate-forme de 8 mètres)	COMMUNE	3 333 m ²
6	Aménagement d'une voie de contournement du cimetière de Sorède (plate-forme de 6 mètres)	COMMUNE	1 023 m ²
7	Aménagement d'une voie (plate-forme de 8 mètres)	COMMUNE	288 m ²
8	Elargissement de la voie et aménagement de cheminements doux entre le village et la voie verte (plate-forme de 8 mètres)	COMMUNE	3 312 m ²
9	Création de la Véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès-sur-Mer et Arles-sur-Tech	DEPARTEMENT	6 036 m ²
10	Aménagement de cheminements doux à la Boutade - liaison avec la voie verte (plate-forme de 4 mètres)	COMMUNE	3 359 m ²
11	Création d'une aire de stationnement Limite communale avec Sorède	COMMUNE	8 920 m ²
12	Supprimé (lors de la Modification simplifiée n°1 du PLU)	COMMUNE	/
13	Aménagement d'un carrefour	COMMUNE	8 m ²

ANNEXE N°2 : LISTE DES ELEMENTS PATRIMONIAUX A PRESERVER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Les fiches descriptives de chaque élément sont annexées au rapport de présentation (pièce n°1 du PLU).

Numéro	Références cadastrales	Désignation	Photographie
1	AM 7	Chapelle Notre-Dame de Tanyà	
2	AM 7	Pierre tombale de Bernat Garriga (mur sud de la chapelle Notre-Dame de Tanyà)	

3	AN 325	Eglise Saint Félix et Saint Blaise	
4	B 1124	Fontaine de la Vallauri / <i>Font de la Vallauria</i>	
5	C 593	Fontaine de la Vernosa / <i>Font de la Vernosa</i>	

6	AO 210	Fontaine de la Vèze / <i>Font de la Vesa</i>	
7	AM 57	Fontaine du Vivier / <i>Font del Viver</i>	
8	B 848	Fontaine Malzach / <i>Font d'en Malzach</i>	
9	C 607	Fontaine des Simiots / <i>Font dels Simiots</i>	

10	B 1007	Le Rech des moulins et le moulin de la Pava	
11	B 1393	Puits à glace de l'Avellanosa	
12	AM 532 / 533	Saint Fructueux de Rocavella	
13	C 722	Chapelle Saint-Laurent /Sant Llorenç	

14	AO 132	Chapelle Sant Sebastia	
15	AN 374	Château de Laroque	
16	B 1332	Dolmen La Balma del Moro	
17	B 1110	Cabanes de Mataporcs	



ANNEXE N°3 : LISTE DES ESPECES VEGETALES ENVAHISSANTES A PROSCRIRE

Acacia dealbata Link, 1822	Mimosa argenté, Mimosa des fleuristes, Mimosa de Bormes
Acacia saligna (Labill.) H.L.Wendl., 1820	Mimosa à feuilles de Saule
Acer negundo L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
Agave americana L., 1753	Agave d'Amérique
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Faux vernis du Japon, Ailante glanduleux, Ailante, Ailanthe
Ambrosia artemisiifolia L., 1753	Ambroisie élevée, Ambroisie à feuilles d'Armoise, Ambroisie annuelle
Amorpha fruticosa L., 1753	Indigo du Bush, Amorphe buissonnante
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère, Fougère d'eau
Baccharis halimifolia L., 1753	Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons
Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus, 1927	Ficoïde à feuilles en sabre, Griffes de sorcière
Carpobrotus acinaciformis x Carpoprotus edulis	
Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br., 1926	Ficoïde doux, Griffes de sorcière, Figuier des Hottentots
Chrysanthemoides monilifera (L.) Norl., 1943	Faux Chrysanthème
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
Datura stramonium L., 1753	Stramoine, Herbe à la taupe, Datura officinale
Egeria densa Planch., 1849	Égéria, Élodée dense
Elaeagnus angustifolia L., 1753	Olivier de bohème, Arbre d'argent, Arbre de paradis
Elodea asparagoides (L.) Kerguélen, 1993	Florists'-smilax
Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée à feuilles étroites, Élodée de Nuttall
Fallopia baldschuanica (Regel) Holub, 1971	Vrillée de Bal'dzhuan, Renouée
Gleditsia triacanthos L., 1753	Févier d'Amérique
Hakea sericea Schrad. & J.C.Wendl., 1798	Silky Hakea
Helianthus tuberosus L., 1753	Topinambour, Patate de Virginie



Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi
Humulus japonicus Siebold & Zucc., 1846	Houblon du Japon
Impatiens balfouri Hook.f., 1903	Impatience de Balfour, Impatiente des jardins
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon, Lagarosiphon élevé, Elodée crépue
Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
Lonicera japonica Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie à grandes fleurs
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie rampante, Jussie
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil, Millefeuille aquatique
Nicotiana glauca Graham, 1828	Tabac glauque
Opuntia rosea DC.	Oponce
Opuntia stricta (Haw.) Haw., 1812	Oponce
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune
Pennisetum villosum R.Br. ex Fresen., 1837	Pennisetum hérissé
Periploca graeca L., 1753	Bourreau-des-arbres
Phyla filiformis (Schrad.) Meikle, 1985	Erba-Luigia americana
Pyracantha coccinea M.Roem., 1847	Buisson ardent
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge
Saccharum spontaneum L., 1771	Canne à sucre fourragère
Sagittaria latifolia Willd., 1805	Sagittaire à larges feuilles, Sagittaire obtuse
Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill., 1888	Muguet des pampas
Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon sud-africain
Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile, Sporobole tenace
Tamarix ramosissima Ledeb., 1829	Tamaris très ramifié
Vitis vulpina L., 1753	Vigne à feuilles cordées
Yucca gloriosa L., 1753	Yucca

ANNEXE N°4 : NUANCIER DES COULEURS A RESPECTER (FAÇADES)



BLANC CASSÉ - A522



TON PIERRE - A716



SAUMON ROSÉ - A045



BEIGE ROSÉ - A696

KAKI PÂLE - A060
A043

GLAISE CENDRÉE CLAIR



JAUNE CLAIR - A015



BEIGE OCRÉ - A726



ROSE AMBRÉ - A376



BEIGE ORANGÉ - A011



BEIGE AMBRÉ - A546



BRUN IVOIRE - A059



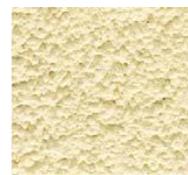
JAUNE OCRÉ - A876



ROSE ORANGÉ - A010



BRUN CHAUD - A012



OCRE VANILLE - A037



BRUN TERRE - A033



GRÈGE CLAIR - A821



JAUNE VIF - A016



JAUNE ORANGÉ - A014



BRIQUE OCRÉE - A004



BEIGE CENDRÉ - A746



BEIGE BRUN - A047



JAUNE D'OR - A544



ORANGE DOUX - A013



JAUNE CHAUD - A038



BRUN CENDRÉ - A034



BEIGE CLAIR - A266



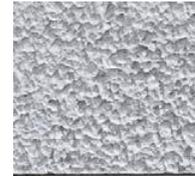
ORANGÉ PÂLE - A044



ORANGE VIF - A009



JAUNE MORDORÉ - A041



GRIS ACIER - A613



GRIS BEIGE - A619



GRIS BRUN CLAIR - A046