



# PLU

Plan Local d'Urbanisme  
**Modification simplifiée n°2**

COMMUNE DE LATOUR-BAS-ELNE



## **Rapport de présentation / Modification Simplifiée n°2**

Compléments au rapport de présentation :  
Exposé des motifs des changements apportés

**DOSSIER APPROUVE**  
**01.07.2021**



## SOMMAIRE

I.	PREAMBULE.....	4
A.	L’encadrement législatif de la procédure.....	4
B.	Le PLU en vigueur et le projet de 2 <sup>ème</sup> modification simplifiée.....	5
C.	Evaluation environnementale et présente modification du PLU .....	8
II.	EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES .....	10
III.	CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU .....	11
A.	Liste des pièces modifiées.....	11
B.	Les changements apportés au règlement .....	11
IV.	COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D’URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES .....	37
V.	ANALYSE DES INCIDENCES DES MODIFICATIONS PROJETEES SUR L’ENVIRONNEMENT .....	38

## I. PREAMBULE

### A. L'encadrement législatif de la procédure

#### **Article L153-36 Code de l'urbanisme**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

#### **Article L153-37 Code de l'urbanisme**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

#### **Article L153-40 Code de l'urbanisme**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

#### **Article L153-41 Code de l'urbanisme**

*Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)*

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

#### **Article L153-45 Code de l'urbanisme**

*Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17*

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

#### **Article L153-47 Code de l'urbanisme**

*Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17*

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de

modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

### **Article L153-48 Code de l'urbanisme**

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

## **B. Le PLU en vigueur et le projet de 2<sup>ème</sup> modification simplifiée**

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 28 septembre 2017, qui a fait l'objet d'une mise à jour le 30 janvier 2018 (ajout parmi les annexes du PLU de la délibération instituant un Droit de Préemption Urbain dans certaines zones), et qui a été modifié le 21 novembre 2019 (modification n°1).

La présente modification simplifiée porte uniquement sur une **évolution du règlement**, avec :

- Une adaptation des règles de la zone UA afin de mieux préserver et mettre en valeur la dimension patrimoniale du cœur de village ;
- Une adaptation des règles de la zone UD afin de permettre une harmonisation de l'encadrement réglementaire de la zone de Las Hortes à cheval sur les communes de Latour-Bas-Elne et de Saint-Cyprien ;
- Un ajout de pièces aux annexes du règlement.

### **Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU :**

#### **► Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

La 2<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Latour-Bas-Elne s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD, structuré autour des trois grandes orientations suivantes :

1. ACCUEILLIR ET FIXER LES POPULATIONS
  - a. Favoriser la diversité de l'habitat
  - b. Planifier le développement urbain et maîtriser qualitativement le développement bâti
  - c. Des objectifs de modération de la consommation de l'espace
2. ATTIRER LES POPULATIONS PAR ET POUR LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES
  - a. Poursuivre l'amélioration de l'offre en services, en équipements publics, en loisirs

- b. Soutenir le développement économique, le niveau d'emplois
  - c. Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration des transports et déplacements
  - d. Favoriser le développement des communications numériques
3. SEDUIRE AUSSI PAR LA QUALITE DU CADRE DE VIE
- a. Promouvoir l'identité paysagère de Latour-Bas-Elne
  - b. Reconnaître et préserver le patrimoine naturel pour assurer des continuités écologiques
  - c. Inscrire le projet communal dans une réflexion environnementale d'avenir

➤ **Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels**

Les changements apportés ne concernent pas l'évolution du périmètre d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, et n'ont aucun impact sur les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

➤ **Ne comporte pas d'évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance**

Les évolutions réglementaires projetées ne sont pas de nature à générer des nuisances.

➤ **N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.**

La modification projetée n'ouvre aucune zone à l'urbanisation. Elle concerne les zones urbaines existantes.

➤ **Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté**

La modification projetée n'a pas pour objet de créer une OAP valant création d'une ZAC.

**Conformément aux dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU n'a pas pour effet :**

➤ **De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;**

Les modifications projetées ne sont pas de nature à majorer les possibilités de construction de plus de 20%. En effet, elles concernent principalement la précision et l'harmonisation de règles architecturales en zones déjà urbanisées, ainsi que des adaptations mineures des règles de gabarit et de prospects.

➤ **De diminuer ces possibilités de construire ;**

Les possibilités de construire sont précisées notamment via un ajustement des destinations de constructions autorisées, sans toutefois les réduire.

➤ **De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;**

Il n'est envisagé aucune réduction de la zone urbaine ou à urbaniser.

➤ **D'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme sur les dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat.**

La commune n'est pas concernée par ces dispositions.

**Le choix de la procédure de modification simplifiée est donc adapté aux modifications envisagées.**

## C. Evaluation environnementale et présente modification du PLU

Jusqu'à présent, en matière de soumission des modifications du PLU à évaluation environnementale, les textes applicables étaient les suivants :

*Article L104-2 Code de l'urbanisme :*

*« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :*

*1° Les plans locaux d'urbanisme :*

*a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*

*b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;*

*(...)*

*Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale ».*

*Article L104-3 Code de l'urbanisme :*

*« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».*

*Article R104-8 Code de l'urbanisme :*

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

*2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».*

Le Conseil d'Etat, dans sa décision n° 400420 du 19 juillet 2017 a considéré « qu'en ne prévoyant pas les conditions dans lesquelles une évaluation environnementale doit obligatoirement être réalisée dans les autres situations où le recours à la procédure de la modification du plan local d'urbanisme est légalement possible, alors qu'il n'est pas exclu par principe que les évolutions ainsi apportées à ce plan soient susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, les dispositions attaquées ont méconnu l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme ».



En conséquence, il a annulé les « articles R. 104-1 à R. 104-16 du Code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ».

Cette annulation contentieuse étant rétroactive, et la décision ne prévoyant pas d'application différée de cette annulation, il y a lieu de considérer que les dispositions annulées n'ont jamais existé, et ne sont donc plus applicables.

Seul l'article L104-3 du Code de l'urbanisme (*Modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 - art. 40*) demeure et celui-ci prévoit une **évaluation environnementale** (nouvelle ou actualisée), de manière systématique ou après un examen au cas par cas, **uniquement dans le cas où des changements seraient susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.**

Le rapport de présentation de la présente modification analyse les effets sur l'environnement des changements apportés et il est démontré que le **projet de modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas d'effets notables sur l'environnement** au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001.

**Dans le cadre de cette procédure, l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme n'impose donc pas d'évaluation environnementale.**

## II. EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES

Résumé des changements apportés au PLU		Motifs principaux des changements apportés
Règlement	Modification de l'encadrement de la zone UA / Articles UA2, UA10, UA11 et UA13	Afin de garantir l'homogénéité de la forme urbaine et la préservation des caractéristiques patrimoniales du centre ancien, des précisions sont apportées quant à l'encadrement de la zone UA, concernant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règles d'implantation des annexes ;</li> <li>- La hauteur des constructions ;</li> <li>- L'aspect extérieur des constructions (principes généraux) pour encourager les rénovations de qualité ;</li> <li>- Les façades ;</li> <li>- Les ouvertures ;</li> <li>- Les toitures ;</li> <li>- Les couleurs, avec l'ajout d'un nuancier ;</li> <li>- Les clôtures ;</li> <li>- Les façades commerciales ;</li> <li>- L'intégration des éléments techniques ;</li> <li>- Les éléments producteurs d'énergie ;</li> <li>- Les vérandas ;</li> <li>- Les espaces libres et plantations.</li> </ul>
	Modification de l'encadrement de la zone UA / Article UA12	Les règles relatives au stationnement sont affinées afin de mieux articuler les besoins et le respect de la trame du tissu ancien, tout en favorisant la revitalisation du centre (rénovation, implantation de commerces, restaurants, activités de services,...).
	Modification de l'encadrement de la zone UD / Caractère de la zone, UD2, UD6, UD11	Un sous-secteur UDb est créé dans la zone UD. Il correspond à une partie de la zone d'activités Las Hortes, à cheval sur les communes de Saint-Cyprien et Latour-Bas-Elne. Il s'agit de prévoir des règles spécifiques, harmonisées avec celles applicables sur la commune limitrophe, dans un souci de cohérence territoriale : ajustement des destinations de constructions, des prospects, des couleurs de façades, de l'aspect des toitures et des exigences en matière de stationnement.
	Ajout d'annexes / ANNEXES AU REGLEMENT	Complémentaire à la modification de l'article UA11, deux guides réalisés par le CAUE 66 intègrent les annexes du règlement. Ils permettent de comprendre les caractéristiques du patrimoine et d'accompagner les projets de la zone UA.

Rapport de présentation	Mémoire explicatif de la présente modification simplifiée	Justification des évolutions apportées au document d'urbanisme
-------------------------	---	--

### III. CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

#### A. Liste des pièces modifiées

Seul le règlement écrit, pièce n°4 du PLU, est modifié via la présente procédure.

#### B. Les changements apportés au règlement

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU (*extraits concernant les zones faisant l'objet d'évolutions : UA et UD + Annexes*) est repris ci-après en gris et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- **En rouge** : modification du règlement par suppression
- **En vert** : modification du règlement par ajout
- **En bleu** : justification des changements

## // CHAPITRE 1 : ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA délimite la zone dense et agglomérée du centre historique, du vieux village, généralement construite en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé. Elle intègre notamment la *cellera*.

Les éléments bâtis et formes parcellaires sont issus de l'histoire de la commune.

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PL et sont annexés au présent dossier de PLU.

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

#### ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et activités à usage industriel.
2. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, non expressément mentionnées à l'article UA 2.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Les parcs résidentiels de loisir.
6. Les caravanes.
7. Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au code de l'urbanisme.
8. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au code de l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs telles que prévues au code de l'urbanisme.
10. Les installations classées pour la protection de l'environnement, non expressément mentionnées à l'article UA 2.
11. Les carrières.

#### ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
3. toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner un trouble grave pour le voisinage compte-tenu du caractère résidentiel de la zone ;

4. les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées ;
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics.
7. ~~Les constructions annexes autres que les garages de moins de 3,50 mètres de hauteur hors tout, peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 mètres et que la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>. Elles ne doivent pas servir d'habitation.~~

7. Les constructions annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public
- que leur surface de plancher n'excède pas 20m<sup>2</sup>
- qu'elles ne servent pas d'habitation
- qu'elles ne présentent pas une hauteur supérieure à 3,50m pour les annexes autres que les garages

Dans le respect des conditions précitées, elles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales sur une longueur maximale de 6 mètres.

**Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*Les règles d'implantation des annexes sont revues afin que la forme urbaine du centre ancien soit mieux prise en compte et préservée.*

8. Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.
9. les affouillements et exhaussements des sols autorisés pour tous les travaux relevant de l'hydraulique.
10. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.

**SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1. Accès :

a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

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

d) si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## 2. Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Le passage devra être aménagé par le pétitionnaire. Il devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## ARTICLE UA 4 : DESSERT PAR LES RESEAUX

### 1. Alimentation en eau potable :

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

### 2. Assainissement :

Rappel : Les pompes techniques de relevages techniquement nécessaires sont autorisées.

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et ce, à la charge du pétitionnaire.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

Les piscines sont admises à condition d'être raccordées aux réseaux d'eaux pluviales (qu'elles soient enterrées ou hors-sol). Tout déversement dans les caniveaux ou sur la voirie est interdit.

### 4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

#### ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

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

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

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans le cas où il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

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

Pour les limites séparatives arrière, cette distance est portée à 4,00 m, sauf dans le cas où il existe une construction établie en limite arrière sur le fonds voisin. Dans ce cas, la construction sur la limite séparative arrière est autorisée, à condition de s'adosser à une construction existante sur le fonds voisin.

Les annexes autorisées à l'article UA-2 peuvent joindre les limites séparatives latérales sous réserve que la longueur sur la limite n'excède pas 10 m.

Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

## ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant

## ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Néant

## ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur :

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.

### 2. Hauteur relative :

~~La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 3/2L$ ).~~

~~Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.~~

~~Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.~~

~~Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.~~

~~Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.~~

Lors d'une rénovation ou de la réalisation d'une nouvelle construction, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur de la construction doit être en harmonie avec celle des bâtiments voisins. La différence de hauteur entre deux constructions voisines ne peut excéder un niveau. Une transition entre des constructions de hauteur différente devra être recherchée ;
- Les constructions devront présenter a minima un rez-de-chaussée + 1 niveau (R+1) et au maximum un rez-de-chaussée + 2 niveaux (R+2 avec combles).



### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*Au-delà de l'encadrement métrique de la hauteur, il est apparu nécessaire de préciser les évolutions possibles dans le tissu ancien de la commune afin de garantir l'homogénéité de la forme urbaine et la préservation de ses caractéristiques patrimoniales.*

#### 3. Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction ne peut excéder 13,00 mètres.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues (se référer au PPR annexé au PLU pour déterminer la côte de référence).

Les annexes autorisées à l'article UA-2 ne peuvent dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout.

## ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

### A. PRINCIPES GENERAUX

Le patrimoine bâti est fragile et souvent menacé par l'évolution de nos modes de vie et par la perte de savoir-faire. Chacune des constructions du centre ancien fait partie intégrante de ce patrimoine : de la plus bourgeoise à la plus modeste. Elles ont été construites avec des matériaux locaux présentant des couleurs et des techniques de construction spécifiques. L'harmonie, la mise en valeur d'une rue, d'un quartier, comme d'une ville, est donnée par l'accord des teintes et des matériaux des différents éléments architecturaux : façades, volets, menuiseries, toitures, ferronneries...

Ainsi, tout projet de rénovation, de construction doit s'intégrer dans ce patrimoine en respectant ses caractéristiques et en prenant en compte l'harmonie du quartier (type d'architecture, dimensions, aspect extérieurs, couleurs, principes constructifs...).

Le CAUE 66 œuvre pour promouvoir la qualité architecturale et la mise en valeur du patrimoine bâti. Il a édicté deux guides portant sur les matériaux et techniques de constructions, ainsi que sur les couleurs des façades du bâti ancien.

**Ces deux guides sont annexés au présent règlement et doivent impérativement être pris en compte pour tout projet situé en zone UA.**

~~Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.~~

~~Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.~~

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*Ces précisions sont apportées afin d'encourager les rénovations de qualité dans le centre ancien. A cet effet, le règlement renvoie aux deux guides réalisés par le CAUE 66 permettant de comprendre les caractéristiques du patrimoine et d'accompagner les projets sur la zone UA.*

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

## B. FORMES ET MATERIAUX

### 1. Façades :

Différents types de façades peuvent être rencontrés sur le bâti ancien :

- Moellons rejointoyés plus ou moins grossièrement
- Moellons enduits à pierres vues
- Enduit à la chaux couvrant grossier et rugueux
- Enduit à la chaux taloché et teinté
- Maçonnerie mixte à cayrou

Elles peuvent également présenter des motifs décoratifs (frises, décors, pierres...).

Ces façades doivent être rénovées à l'identique et les motifs anciens conservés. Ces dispositions ne s'appliquent pas si la construction a déjà fait l'objet d'une rénovation ayant eu pour objet de couvrir la façade d'époque. Dans ce dernier cas, il sera recherché prioritairement l'aspect de la façade d'origine lorsque l'état du bâti le permet.

Si les façades existantes présentent des dégradations trop importantes pour être rénovées à l'identique, elles peuvent être traitées avec un enduit chaux taloché fin. Le traitement des décors doit cependant être identique à l'aspect d'origine.

Les placages décoratifs et imitation de matériaux sont interdits. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Matériaux : Pierres apparentes, cayrous d'époque, enduits grattés fin ou taloché et bardage bois (uniquement s'il est invisible depuis l'espace public).

~~Le bardage bois est autorisé dans la limite de 30% de la façade.~~

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine. Elles devront néanmoins être soigneusement justifiées par un parti architectural garantissant l'intégration de la construction au centre ancien.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*L'aspect des façades est encadré plus strictement pour permettre la préservation du patrimoine de la commune. Il est néanmoins laissé une place à l'architecture contemporaine sous réserve de sa bonne intégration au tissu ancien.*

## 2. Ouvertures et éléments de fermetures :

~~Les fenêtres auront une tendance verticale.~~ Les ouvertures doivent être de forme rectangulaire et présenter une tendance verticale. Leur taille sera identique ou décroissante sur la façade de bas en haut et en fonction des niveaux. La proportion largeur/hauteur peut aller de 1,5 à 3. Cette règle ne s'applique pas aux portes de garage.

Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille, les baies de forme spécifique patrimoniale sont à conserver dans leurs dimensions originelles.

Les caissons des volets roulants posés en façade sur rue ou pignon sur rue ne devront pas présenter de saillie par rapport au nu du mur.

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine. Elles devront néanmoins être soigneusement justifiée par un parti architectural garantissant l'intégration de la construction au centre ancien.

### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*Les ouvertures sont encadrées plus strictement pour permettre la préservation du patrimoine de la commune. Il est néanmoins laissé une place à l'architecture contemporaine sous réserve de sa bonne intégration au tissu ancien.*

## 3. Couvertures/Toitures :

Les toits en pente sont obligatoirement couverts en tuiles canal ~~rouges~~ ou similaire, ~~de couleur rouge ou rouge vieillie.~~

Pourcentage de la pente : 25 % à 33 %.

Orientation de la pente : perpendiculaire à la voie.

Des petites terrasses insérées dans les toitures sont admises sous réserve de concerner au maximum 25 % de la surface de la toiture et de conserver trois rangées de tuiles canal ou assimilé en façade donnant sur voies et emprises publiques.

Dans le cas d'un remplacement complet de la charpente, la nouvelle charpente respectera le profil de l'ancienne. Néanmoins, dans un front bâti continu et homogène, la pente à respecter sera celle de l'un des bâtiments contigus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics et les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

Toutefois, il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine. ~~et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.~~ Les toitures terrasses sont néanmoins interdites.

### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*L'aspect des toitures est encadré plus strictement pour permettre la préservation du patrimoine de la commune. Les solutions originales sont autorisées, les toitures terrasses sont en revanche interdites pour conserver la forme du bâti ancien.*

Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. **Ils devront être invisibles depuis le clocher et depuis l'espace public situé à proximité immédiate de la construction (périmètre de 50m).** ~~En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.~~

#### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*Les éléments producteurs d'énergie sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la préservation du patrimoine.*

Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, **d'aspects en zinc, terre cuite, fonte ou grés émaillé de petit diamètre (maximum 100 mm diamètre extérieur)** ~~terre cuite de petit diamètre, cuivre ou fonte (maximum 100 mm).~~

#### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*Le terme « d'aspect » est supprimé pour faciliter la compréhension de la règle.*

#### 4. Balcons, escaliers, auvents :

Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute.

Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrale de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.

#### 5. Souches de cheminées et éléments de ferronnerie :

Les souches de cheminées sont implantées à 3 mètres minimum de la façade. Elles seront de forme simple, enduites du même ton que la façade et placées partie haute de la toiture à proximité du faîtage. Les souches de cheminées peuvent être adossées à un mur pignon riverain. Le chapeau de couverture doit être de préférence intégré au volume de la souche. Les conduits sont interdits en applique sur façade.

### C. COULEURS

Pour les façades, les ouvertures, les fermetures, les menuiseries et les ferronneries, **les couleurs devront respecter le nuancier intégré aux guides du CAUE 66 (en annexes du présent règlement).** Les couleurs vives, primaires, criardes sont interdites.

#### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*Les couleurs autorisées sont précisées pour permettre la préservation et la valorisation du centre ancien.*

#### D. CLOTURES :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

~~Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être~~

~~partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics~~

Les clôtures et portails doivent être traités de façons homogènes avec le bâtiment, simplement et dans l'esprit local traditionnel.

Les murs de clôture anciens seront conservés, entretenus et restaurés

Sont autorisés :

- Les portails en bois ou métal peint
- Les clôtures en ferronnerie brute ou peinte en coloris foncé
- Les murs en brique traditionnelle
- Les murs en maçonnerie enduite

Sont proscrits :

- Les murs et poteaux en béton, parpaings ou ciment apparents
- Les portails en bois vernis et matériaux synthétiques

#### **Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*Les clôtures autorisées sont précisées pour permettre la préservation et la mise en valeur du tissu ancien du village.*

La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 2,00 m et la clôture peut être réalisée en mur plein.

La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,80 m et la clôture peut être réalisée en mur plein.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage).

Seuls les éléments techniques plein indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPR et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.

E. ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES :

Elles ne doivent pas par leurs formes, leurs colories, ou leur caractère, porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Les aménagements de façade commerciale ne pourront pas dépasser en hauteur le niveau bas du plancher haut du rez-de-chaussée.

#### **Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*L'encadrement des façades commerciales est précisé afin qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine bâti du centre du village.*

#### F. ANTENNES – PARABOLES :

L'installation de paraboles est autorisée dans la mesure où elles ne sont pas visibles depuis l'espace public. La couleur des paraboles, ~~supports et câbles~~ devra être similaire à celle de la façade où ces éléments sont posés en appui.

Les antennes seront placées sur le pan de toiture le moins visible depuis l'espace public.

Une seule antenne râteau et/ou parabolique est acceptée par immeuble. Dans les copropriétés, les antennes individuelles sont remplacées par une antenne collective.

##### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*Un paragraphe sur l'intégration des éléments techniques est ajouté pour la zone UA afin de garantir l'esthétique du bâti.*

#### G. CLIMATISEURS – POMPES A CHALEUR – CHAUFFE EAU SOLAIRE :

Les climatiseurs extérieurs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, les appareils de climatisation doivent être totalement ~~encastrés~~ ~~intégrés~~ dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés, si nécessaire, ~~par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (couleur, forme, matériau)~~ ~~une grille à lames horizontales de même couleur que la façade~~. Cette prescription ne s'applique pas aux façades arrière ou totalement cachées de l'espace public.

##### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*Les éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration spécifique qui peuvent prendre une autre forme qu'une grille à lames horizontales de même couleur que la façade. La liberté du choix du dispositif architectural est laissée au porteur de projet.*

#### H. ENERGIE RENOUEVELABLE :

~~Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée.~~ Les éléments producteurs d'énergie doivent impérativement respecter la pente du toit. ~~Les éléments producteurs d'énergie~~ Ils doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10. Ils devront être invisibles depuis le clocher et depuis l'espace public situé à proximité immédiate de la construction (périmètre de 50m).

##### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*Les éléments producteurs d'énergie sont autorisés sous réserve d'être compatible avec la préservation du patrimoine.*

#### I. ELEMENTS TECHNIQUES DIVERS :

Les éléments techniques sur façades (type réseau EDF, téléphone, câbles, capteurs, gaines de climatiseur, etc.) devront être encastrés. Il en est de même pour les boîtes aux lettres qui devront être encastrées et présenter des couleurs et formes sobres en harmonie avec la façade.

##### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*La commune souhaite que les éléments techniques indispensables aux équipements des constructions soient intégrés le plus discrètement possible sur les façades afin de préserver le patrimoine.*

H. J. VERANDAS :

Dans le cadre des vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus seront admises. Néanmoins, elles devront impérativement présenter des toitures en tuiles canal de couleur rouge ou similaire.

**Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*Les aspects des toitures des vérandas sont encadrés pour permettre une meilleure intégration au tissu ancien.*

**ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être réalisé sur la parcelle ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 mètres.

**Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*Cette précision est apportée pour permettre de prendre en compte les impératifs de stationnement tout en respectant la trame du tissu ancien.*

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos.

Le nombre de places de stationnement doit être égal pour les habitations, dans tous les cas, au nombre d'unités de logement.

Pour les entreprises artisanales ~~et commerciales~~, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente dans les limites de surfaces et les conditions dérogatoires fixées par l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une extension mesurée d'une activité existante ne conduisant pas à doubler, et plus, sa surface de vente.

**Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*Les obligations de stationnement sont supprimées pour les entreprises commerciales afin de favoriser leur implantation dans le tissu ancien.*

Pour les hôtels et autres hébergements touristiques, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

**Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*Les obligations de stationnement sont étendues à toutes les formes d'hébergement touristique.*

~~Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'une extension mesurée d'une activité existante.~~

**Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*Les obligations de stationnement sont supprimées pour les restaurants afin de favoriser leur implantation dans le tissu ancien notamment afin de permettre sa revitalisation.*

Pour les ateliers d'artisanat et les bureaux ~~et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle~~, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*Les obligations de stationnement sont supprimées pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin de favoriser leur implantation dans le tissu ancien.*

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux catégories et sous catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.

**Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*Afin de favoriser la dynamique du centre bourg, les obligations en matière de stationnement sont assouplies pour les rénovations sous réserve qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements ou de majoration de la surface de plancher de plus de 30m<sup>2</sup>.*

Le stationnement devra être conforme à la réglementation en vigueur concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite.

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

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

Les jardins et les courettes sont relativement rares mais contribuent à apporter lumière et végétation. Ils doivent être conservés entretenus et restaurés autant que possible. Il pourra être planté au pied des façades des variétés de plantes type grimpant.

Il est recommandé de conserver et renouveler les arbres isolés et plantations existantes en privilégiant les essences locales dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

**Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*Dans un souci de préservation des formes urbaines originelles, il est encouragé la préservation des espaces verts, des cours et des cœurs d'îlots ainsi que la végétalisation des façades.*



### SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

#### ARTICLE UA 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

#### ARTICLE UA 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

## // CHAPITRE 4 : ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités économiques diverses.

Elle comprend **un** deux secteurs :

- Le secteur UDa, reconnaissant un état de fait lié à des activités économiques existantes dans la zone agricole au Sud et pour lesquelles des dispositions spécifiques sont insérées dans le cadre du présent règlement d'urbanisme.
- Le secteur UDb correspondant à la zone d'activités Las Hortes à cheval sur les communes de Latour-Bas-Elne et de Saint-Cyprien.

#### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*La zone UDb correspond à la zone d'activités Las Hortes à cheval sur les deux communes de Saint Cyprien et Latour Bas Elne. Un sous-secteur est créé pour permettre la mise en œuvre de règles spécifiques notamment en harmonie avec la règle applicable sur la commune limitrophe.*

Rappel :

La zone ou partie de la zone est concernée :

- Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.
- Par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) annexé au présent dossier de PLU.
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PL et sont annexés au présent dossier de PLU.
- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).

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

#### ARTICLE UD 1 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Les habitations, groupes d'habitation, les immeubles collectifs à usage d'habitation.
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides ou gazeux.
5. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction ou de démolition.
6. Les campings, caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes visés au code de l'urbanisme, à l'exception de ce qui est précisé dans l'article 2 pour le secteur UDa.
7. Les villages de vacances et les gîtes ruraux visés au code de l'urbanisme.

## ARTICLE UD 2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour l'ensemble de la zone UD, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, à raison d'un logement par unité foncière affectée à l'activité objet de la demande d'autorisation ou déjà existante. La surface de plancher destinée à l'habitation ne pourra excéder 50 % de la surface de plancher totale des bâtiments à édifier ou existants sans pouvoir dépasser 150 m<sup>2</sup>. Cette surface de plancher maximale est ramenée à 25m<sup>2</sup> dans le secteur UDb.  
La construction à usage d'habitation ainsi créée sera nécessairement soit intégrée, soit contiguë au local professionnel.  
La construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.

### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*Les habitations individuelles constituant des logements de fonction étaient tolérées dans l'ensemble de la zone UD. La commune souhaite restreindre cette possibilité dans la zone UDb dans la mesure où :*

- *La partie de la zone Las Hortes située sur Saint Cyprien n'autorise pas les logements de fonction. Il est ainsi pertinent d'harmoniser la règle au sein de la zone.*
- *De trop nombreuses dérives peuvent être constatées (logements de fonction transformés en habitations lors de la revente, mutation progressive des surfaces de plancher économiques en surfaces de plancher résidentielles...).*

*La surface de plancher possible n'est pas remise en question, seule sa destination évolue. La zone est dédiée quasi exclusivement aux activités économiques pour éviter sa mutation potentielle en zone d'habitat non adaptée à long terme.*

2. Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sont autorisées.
3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés.
4. Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont autorisés.
5. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les exhaussements et les affouillements qui leur sont liés.

Dans le sous-secteur UDa ne sont admises que les constructions en relation directe avec les activités existantes (habitation de l'exploitant, hangar) sous réserve qu'il s'agisse de travaux mesurés et qu'il n'y ait pas changement de l'activité actuelle et dans la limite de ce qui est autorisé dans ce secteur au titre des prescriptions du PPRi, annexé au PLU, qui s'appliquent directement.

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

### ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 1 Accès

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
- d) Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.
- e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### 2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies se terminant en impasse sont interdites.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Pour les zones limitrophes, il doit être réservé une connexion viaire future pour un axe primaire avec les zones 2AU bloquées existantes la voie ainsi créée devant aboutir en limite de propriété sans permettre de réserver un « droit de suite ».

### ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.  
Toute construction doit être alimentée en eau potable au réseau collectif de distribution.  
Sauf dans le sous-secteur UDa où il peut être réalisé un prélèvement individuel dans les conditions réglementaires en vigueur, sous réserve d'obtention des autorisations adéquates auprès des services de l'Etat.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution, et dans le secteur UDa, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

1. 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.

2. 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.

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

## 2. Assainissement

- a) Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques résiduelles devront faire l'objet d'un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L. 35-8 du Code de la santé publique.

Sauf dans le sous-secteur UDa où il peut être réalisé un assainissement individuel dans les conditions réglementaires en vigueur.

## 3. Eaux pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- b) Le déversement des eaux pluviales dans réseau public d'assainissement est strictement interdit.

## 4. Réseaux divers (EDF – Telecom – Téléphonie) :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain sauf pour le sous-secteur UDa.
- b) Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

## ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 6 mètres. Cette distance est réduite à 5.5 mètres dans le secteur UDb.

### **Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*La zone UDb correspond à la zone d'activités Las Hortes à cheval sur les deux communes de Saint Cyprien et Latour Bas Elne. Le prospect est réduit pour permettre une homogénéisation de la règle avec les dispositions du document d'urbanisme de Saint Cyprien.*

Les constructions doivent être édifiées selon un alignement impératif de 25 mètres par rapport à l'axe médian de la RD40.

Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas de l'implantation de surfaces commerciales soumises au régime des autorisations d'urbanisme commercial, afin d'aménager dans cet espace jouxtant la RD40 des aires de stationnement liées aux besoins de l'activité et de la construction, sans que celles-ci puissent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe médian de la RD40.

Les clôtures devront obligatoirement être implantées à 15 mètres de l'axe médian de la RD40.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point de 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 4,00 mètres ( $L=H/2$ ).

En limite séparative arrière, ce minimum est de 6 mètres. Cette distance est réduite à 5 mètres dans le secteur UDb.

##### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*La zone UDb correspond à la zone d'activités Las Hortes à cheval sur les deux communes de Saint-Cyprien et Latour-Bas-Elne. Le prospect est réduit pour permettre une homogénéisation de la règle avec les dispositions du document d'urbanisme de Saint-Cyprien.*

En limite de zone, un prospect minimum de 6 mètres est obligatoire. Cette distance est réduite à 5 mètres dans le secteur UDb.

##### Principes justificatifs de l'évolution de la règle

*La zone UDb correspond à la zone d'activités Las Hortes à cheval sur les deux communes de Saint-Cyprien et Latour-Bas-Elne. Le prospect est réduit pour permettre une homogénéisation de la règle avec les dispositions du document d'urbanisme de Saint-Cyprien.*

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

#### ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

#### ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur :

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.

### 2. Hauteur relative :

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

### 3. Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions à usage d'activités et celle des constructions à usage d'habitation telles qu'exprimées à l'article UD2 ne peut excéder 9 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics.

En zone inondable, le niveau des planchers des pièces à usage d'habitation devra être au moins à 0,20 m au-dessus de la côte des plus hautes eaux connues.

## ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

EXPRESSION ARCHITECTURALE : Les constructions devront faire l'objet d'une étude architecturale et paysagère exhaustive y compris pour les bâtiments annexes.

En outre, les dispositions du présent article 11 ne s'appliquent pas aux équipements publics.

FACADES : Tous les éléments d'un même bâti (façades, annexes et pignons) doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin, quelle que soit leur destination.

Toutes les maçonneries doivent être enduites.

Type de matériau de revêtement extérieur autorisé :

- bardage métallique à pose verticale ou horizontale
- panneaux préfabriqués (verticaux ou horizontaux)
- maçonnerie traditionnelle avec enduit projeté obligatoire
- façades vitrées en tout ou partie
- bardage bois, dans la limite de 30 % de la façade.

Les façades accueillant les entrées et vitrines des constructions à usage commercial devront être obligatoirement orientées de telle sorte qu'elles soient visibles depuis le RD 40.

COULEURS : Les murs de façade ~~seront d'une nuance choisie exclusivement entre les teintes RAL 9002, 7047, 7004, 7035.~~ présenteront des nuances de beige, de gris foncé, de noir et de gris clair. Le blanc est également admis. Les couleurs vives sont autorisées sur des éléments restreints de faibles dimensions.

**Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*L'aspect des façades est précisé pour permettre des nuances dans les couleurs autorisées.*

En cas de toiture métallique, celle-ci sera impérativement de couleur **rouge claire**, en cas de toiture traditionnelle, celle-ci sera réalisée en tuile canal rouge ou similaire.

**Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*L'aspect des toitures est revu pour permettre une meilleure intégration et la prise en compte du phénomène d'îlot de chaleur.*

**VOLUMES** : Les volumes seront de géométrie simple. En cas de toiture métallique on cherchera à la masquer par des relevés d'acrotères.

Les débordements de toiture (auvents, terrasses) seront traités avec soin dans le même matériau que les façades.

**COUVERTURES** :

**Dans tous les secteurs hors secteur UDb :**

Les couvertures seront :

- soit, en tuiles canal de teinte naturelle homogène, et dans ce cas auront une pente comprise entre 25 et 35%.
- soit, en panneau de couverture de type bacs acier ou aluminium pré-laqué, ou tout autre modèle adapté aux toitures en pente en coque préfabriquée.

**Dans le secteur UDb :**

Les couvertures seront en panneau de couverture de type bacs acier ou aluminium pré-laqué, ou tout autre modèle adapté aux toitures en pente en coque préfabriquée.

**Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*La partie de la zone Las Hortes située sur Saint Cyprien n'autorise pas les toitures tuile canal. Afin de garantir l'unité architecturale de la zone et de favoriser l'intégration des constructions au site, la commune souhaite harmoniser la règle.*

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

En bordure de voie publique, les châteaux de récupération des eaux pluviales doivent être dissimulés.

**ENERGIE SOLAIRE** : Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée : les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne doivent pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

**D. CLOTURES** :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Tout terrain sera obligatoirement clôturé, par l'aménageur ou tout constructeur qui s'y substituerait, le long du RD 40, à la distance impérative de 15 mètres de l'axe médian du RD 40.



Les parcelles jouxtant des bassins de rétention d'eau devront obligatoirement être clôturées aux soins des aménageurs ou des constructeurs à une distance impérative de 4 mètres comptée horizontalement à partir du sommet du talus desdits bassins vers l'intérieur de la parcelle.

Hors les aires de stationnement, les parcelles privatives devront être clôturées sur l'ensemble de leur périmètre.

En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum de 0,20 mètre surmonté d'un grillage).

Dans les zones non concernées, toutes les clôtures auront une hauteur uniforme de 2,00 mètre.

Les clôtures confrontant le RD 40 et les bassins de rétention d'eau seront constituées d'un grillage vert à maille verticale en panneaux rigides.

Les massifs maçonnés nécessaires aux équipements E.D.F., G.D.F. et P.T.T. devront être intégrés dans le mur de clôture dans un élément de hauteur maximale de 1,30 mètre.

VERANDAS : Dans le cadre des vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus seront admises.

PUBLICITE : Les dispositifs et installations d'affichage publicitaire, soumis à la police spéciale des enseignes et pré-enseignes, seront intégrés dans les masses bâties et ne pourront émerger de celles-ci.

La largeur de l'enseigne ne devra pas excéder 1/3 de la largeur de la façade considérée.

En cas d'enseigne lumineuse, les horaires de fonctionnement de celle-ci seront fixés conformément à la réglementation en vigueur.

ZONES DE STOCKAGE ET DECHETS : Les stockages extérieurs et les conteneurs à déchets ne devront en aucun cas être visibles depuis les voies publique ou privées existantes ou à créer. A cet effet il sera prévu dès le dépôt de la demande de permis de construire, un traitement paysager des lieux de stockage et des enclos poubelles qui seront traités simultanément et/ou intégrés au projet de construction. Ceux-ci seront masqués par des murs doublés de haies végétales denses.

ECLAIRAGE DES AIRES DE STATIONNEMENT : L'éclairage des aires de stationnement sera réalisé aux soins du constructeur avec des candélabres de hauteur maximum de 7,00 mètres, à flux lumineux vertical descendant, équipés de lampes de type LED.

## ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Dispositions générales :

Les zones de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations seront créées en dehors des voies publiques et seront obligatoirement aménagées sur les surfaces privatives.

Pour toute place de stationnement créée pour un véhicule il sera créé une place de stationnement pour les vélos.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour ~~50 m<sup>2</sup>~~ 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

#### **Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*Les exigences en matière de stationnement sont précisées pour éviter un report sur l'espace public trop important lors de la construction de bâtiments à usage de bureau ou de service.*

- b) Pour les entreprises commerciales et artisanales relevant du 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme : une place de stationnement ou de garage pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces et de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les ateliers, dans les limites de surfaces et les conditions dérogatoires fixées par l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant ;
- d) Pour les hôtels : au moins une place de stationnement ou de garage pour ~~deux~~ une chambre d'hôtel ;

#### **Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*Les exigences en matière de stationnement sont précisées pour éviter un report sur l'espace public trop important lors de la construction de bâtiments à usage d'hôtel.*

- e) Pour les établissements recevant du public, qu'ils soient du secteur public ou du secteur privé, il doit être aménagé des places de stationnement en nombre suffisant pour les personnes à mobilité réduite.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables par rapport aux catégories et sous catégories définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Il conviendra de répondre aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur. Il devra également être prévu des espaces de stationnement pour les deux roues.

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

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble,...

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue. Les espèces végétales locales doivent être préférées à toute autre espèce dite exotique.

Toutes les autres surfaces non constructibles, non construites, et non revêtues seront traitées sous forme d'aménagement paysager.

Les aires de stationnement seront plantées à raison de un arbre pour trois emplacements.

Plus particulièrement, les surfaces non construites et non revêtues en bordure de la RD 40 recevront une couverture végétale continue et homogène sur un minimum de 5 mètres de largeur.

### **SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE UD 15 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences en harmonie avec les essences locales, et limitant la consommation d'eau.

#### **ARTICLE UD 16 : PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant

## // ANNEXES AU REGLEMENT

### 1/ Définitions :

**Extension** : aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

**Annexe** : locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

**Zone d'implantation** : ensemble de l'espace où l'étude du territoire permet de montrer que le caractère naturel ou agricole de la zone ne sera pas remis en question par l'implantation d'annexes ou d'extensions aux bâtiments d'habitations existants.

### 2 / Guides du CAUE 66 accompagnant les projets de construction et de rénovation dans la zone UA

*(INTEGRATION A LA SUITE DU PRESENT RAPPORT DE PRESENTATION)*

#### **Principes justificatifs de l'évolution de la règle**

*Ces précisions sont apportées afin d'encourager les rénovations de qualité dans le centre ancien. A cet effet, le règlement renvoie aux deux guides réalisés par le CAUE 66 permettant de comprendre les caractéristiques du patrimoine et d'accompagner les projets sur la zone UA.*

#### IV. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

Le Plan Local d'Urbanisme de Latour-Bas-Elne doit être compatible, si nécessaire, avec les documents listés ci-après (article L.131-4 du Code de l'urbanisme) :

Schémas de cohérence territoriale	SCoT Plaine du Roussillon
Schémas de mise en valeur de la mer	Néant
Plans de déplacements urbains	Néant
Programmes locaux de l'habitat	Néant
Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Néant

La commune de Latour-Bas-Elne fait partie du périmètre couvert par le **SCoT Plaine du Roussillon** qui a été approuvé le 13 novembre 2013. Il est aujourd'hui en cours de révision.

Il convient ainsi de démontrer la compatibilité des évolutions projetées dans le cadre de la modification simplifiée avec les dispositions du SCoT opposable, afin de s'inscrire dans l'esprit de ce texte d'ordre supérieur.

Les évolutions portées dans le cadre de la présente modification simplifiée ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du SCoT, dans la mesure où elles ne concernent que des points « précis et mineurs » propres à la commune :

- Adaptation des règles de la zone UA afin de mieux préserver et mettre en valeur la dimension patrimoniale du cœur de village ;
- Adaptation des règles de la zone UD afin de permettre une harmonisation de l'encadrement réglementaire de la zone de Las Hortes à cheval sur les communes de Latour-Bas-Elne et de Saint-Cyprien ;
- Ajout de pièces aux annexes du règlement.

**Les évolutions projetées dans le cadre de la présente modification simplifiée sont donc compatibles avec le SCoT Plaine du Roussillon.**

## **V. ANALYSE DES INCIDENCES DES MODIFICATIONS PROJETEES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Comme cela a été indiqué précédemment (*Partie C. Evaluation environnementale et présente modification du PLU*), les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à évaluation environnementale, sauf si elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (L.104-3 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, les changements portés dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU ne sont pas de nature à avoir des effets notables sur l'environnement :

- **Adapter le règlement des zones UA et UD et compléter les annexes du règlement**

Les changements apportés au règlement ne touchent que les zones d'ores et déjà « urbanisées », aussi l'impact sur l'environnement, que ce soit en termes de travaux ou d'aménagements projetés, est nul.

- ➔ Ainsi, la présente modification simplifiée n'emporte **pas de conséquences manifestes sur l'environnement.**

**Sans effet notable sur l'environnement, la présente modification simplifiée n'impose pas d'évaluation environnementale.**