

CHAPITRE V – ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

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

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

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

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

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

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont également interdites les constructions à destination de :

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

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

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

- a. Le logement de fonction à condition qu'il soit strictement indispensable à la surveillance des activités installées dans la zone, qu'il soit intégré au volume bâti à usage d'activité et sous les réserves complémentaires :
 - Hors secteur UEa, que la surface de plancher n'excède pas 40 m²
 - En secteur UEa, que le niveau des pièces habitables des constructions nouvelles susceptibles d'être admises soit à 0,50 mètre minimum au-dessus du terrain naturel.
- b. Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- c. Les affouillements ou exhaussements de sol visés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- d. Dans les secteurs affectés par une voie classée „bruyante“, les habitations, les établissements d'enseignement et de santé ainsi que les hôtels devront présenter un isolement acoustique compris entre 30 et 45 dB(A) de manière à ce que les niveaux de bruit résiduels intérieurs ne dépassent pas 35 dB(A) de jour et 30 dB(A) de nuit

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

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

3. Eaux pluviales

- a. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur;
- b. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4. Réseaux divers

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant:

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

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

1. Les constructions doivent être implantées :

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

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

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

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

a. 7 mètres de la RD 914

b. 4 mètres de la Route de Madeloc .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

2. Hauteur absolue

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

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

1. Dans les secteur UE et UEa :

a. Adaptation au sol

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

b. Volumes

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

c. Façades

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

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

d. Menuiseries

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

e. Toitures

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

f. Clôtures

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

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

2. Dans le secteur UEb :

a. Adaptation au sol

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

b. Volumes

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

c. Façades

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

d. Menuiseries

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

e. Toitures

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

f. Clôtures

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

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- a. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b. Lorsque les obligations incrites au paragraphe 2 ne peuvent être satisfaites, les dérogations prévues au L151-33 du code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du PLU, peuvent être accordées
- c. La surface minimale d'une place de stationnement „véhicules motorisés“ est de 12,5 m² (5m x 2,5 m)
- d. La surface minimale d'une place de stationnement „vélos“ est de 1,2 m² (2m x 0,6m)

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

- a. Pour les constructions destinées à l'habitation : au moins 1 place de stationnement ou de garage par 50m² de surface de plancher.
- b. Pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.
- c. Pour les constructions destinées au commerces et à l'artisanat : 1 place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente. Les aires de stationnement à réserver doivent en outre être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- d. Pour les établissements recevant du public : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface ouverte au public

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

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

3. Il doit être aménagé, pour les vélos :

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

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les espaces collectifs et aires de stationnement doivent être plantées. Les essences doivent être choisies parmi les espèces locales et méditerranéennes.
2. Pour les parties privatives :
 - a. Il doit être réalisé, sur les limites donnant sur la voie publique, une plantation d'alignement d'arbres à feuillage persistant.
 - b. Il doit également être planté au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² restant libres par parcelle.
 - c. Ces diverses plantations doivent obligatoirement apparaître sur le plan de masse et la demande d'autorisation.
3. Les espaces de rétention pluviale à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un traitement paysager.
 4. A l'intérieur du périmètre défini par l'arrêté préfectoral n°2013238-0011 du 16 août 2013, la totalité de la surface des terrains doit être débroussaillée selon les modalités exposées à l'annexe 5 du même arrêté. Pour les terrains limitrophes d'une zone A, AU ou N l'obligation de

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