

## Zone 1AU2

**1AU2** : zones à urbaniser à vocation principale d'habitation, elles peuvent également accueillir des équipements ou des activités et services liés au fonctionnement de la zone.

Ces zones sont actuellement bloquées. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une évolution du PLU. Les conditions d'ouverture sont spécifiques à chaque zone et sont précisées dans le règlement.

## Ch. I # DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

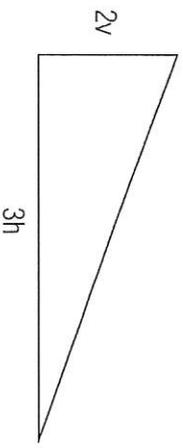
### § 1 // DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Commune	Condition d'ouverture de la zone bloquée	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AU2	Catllar Le Figuerals Haut	- Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 80% des zones 1AU1 de la commune seront remplies	Habitation  Equipements d'intérêt collectif et services publics	Lié à directement au fonctionnement de la zone d'habitat	Le porteur de projet devra étudier soigneusement la possibilité d'inclure à l'opération une partie de logements locatifs sociaux.

**§ 2 // AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Zonage	Sont interdits :
	<p>Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières tant qu'une procédure d'évolution du document d'urbanisme permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation n'aura pas été mise en œuvre.</p>
	<p>Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.</p> <p>Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.</p>
1AU2	<p>Les habitations légères de loisir (HLL)</p> <p>Les terrains de camping et de caravanning</p> <p>Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)</p> <p>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</p> <p>Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme</p> <p>Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.</p> <p>Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs</p> <p>L'ouverture et l'exploitation de carrières</p>
	<p>La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.</p>

<b>Sont soumis à conditions :</b>	
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.	
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	
Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLUi notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLUi et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.	
<b>Zonage</b>	<b>Conditions d'implantation / interdiction</b>
<b>Usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	
Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0,60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.</li> </ul>
1AU2	<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

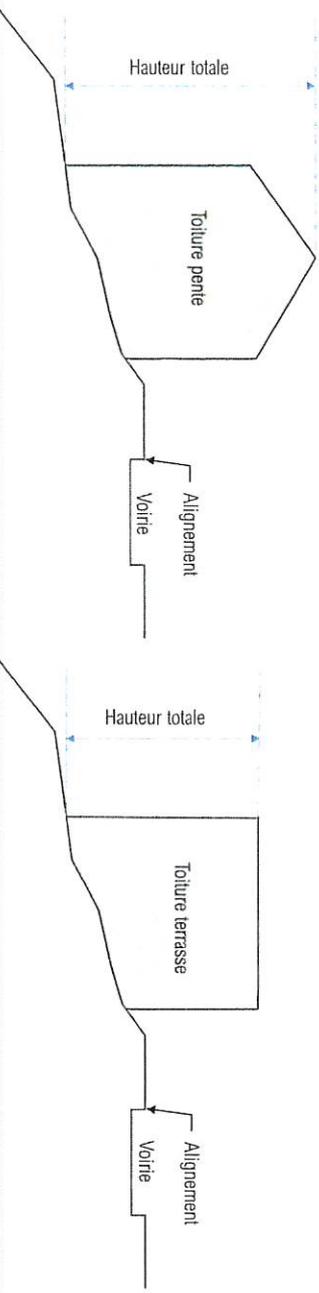
## Ch. II # CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### § 3 // VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
3.1	<b>Règles générales</b>
	Néant
3.2	<b>Cas particuliers</b>
3.2.2	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"><li>- Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique.</li><li>- Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme</li><li>- Des canaux</li><li>- Des fossés</li></ul>
	Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
3.3	<b>Règles générales</b>
	Néant
3.4	<b>Cas particuliers</b>
3.4.1	Cours d'eau, canaux, fossés
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique.</li> <li>- Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme</li> <li>- Des canaux</li> <li>- Des fossés</li> </ul>
	Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
	Néant
	EMPRISE AU SOL
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.5	Mode de calcul
3.5.1	<p>La hauteur maximale des constructions s'apprécie par rapport au point le plus bas du terrain naturel situé au niveau de l'emprise de la construction avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols.</p> <p>Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.</p> <p>Dans ce dernier cas, les hauteurs maximales à respecter sont celles qui s'appliquent aux acrotères des bâtiments sauf exceptions explicitement mentionnées dans le règlement (ex : clôtures)</p>
3.5.2	 <p>Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.</p>
3.5.3	<p>En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.</p>
3.6	<b>Règles générales</b>
3.6.1	Néant

PLUi CC Conflent Canigó – Règlement « 1 / PÔLE STRUCTURANT » // Zone 1AU2

3.7	Cas particuliers
3.7.1	Néant

**§ 4 // QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

4.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
4.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les zones les plus pentues ainsi que dans les zones concernées par un aléa glissement de terrain, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la stabilité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations d'études géotechniques, renforcement de façades et/ou des ouvertures exposées, report des pièces de vie...).</li> <li>Pour rappel : les zones exposées à un aléa glissement de terrain sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi.</li> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> </ul>
4.4	<b>Toitures</b>
4.4.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Néant
4.4.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant
4.5	<b>Ouvertures/menuiseries</b>
4.5.1	<i>Forme</i>
	Néant
4.5.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant

4.6	<b>Façades</b>
4.6.1	<i>Matériaux</i>
	Néant
4.6.2	<i>Couleur</i>
	Néant
4.7	<b>Clôtures</b>
	<p>Pour rappel : L'édification de clôture peut être soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas). Il convient de se rapprocher des services instructeurs de la Communauté de Communes afin de savoir si votre commune concernée.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.7.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques *</i>
	Néant
4.7.2	<i>Limites séparatives</i>
	Néant
4.8	<b>Éléments techniques</b>
	Néant

## § 5 // TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	<b>Canaux</b>
	Pour rappel : Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux.
5.2	<b>Fossés et cours d'eau non protégés au titre L 151-23 du code de l'urbanisme</b>
	Les constructions ou aménagements devront respecter un recul équivalent à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres.
5.3	<b>Préservation des haies et murets existants</b>
	Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.  Liste des espèces préconisées pour les haies : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbustes : Ciste à feuille de sauge (Cistus salvifolius) ; Buplevre ligneux (Bupleurum fruticosum) ; Cormouiller sanguin (Cornus sanguinea) ; Baguenaudier (Colutea arborescens) ; Arbutusier (Arbutus unedo).</li> <li>- Arbres : Chêne pubescent (Quercus pubescens) ; Erable de Montpellier (Acer monspessulanum) ; Peuplier noir (Populus nigra) ; Frêne à feuille étroite (Fraxinus angustifolia) ; Saule blanc (Salix alba).</li> </ul>
5.4	<b>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</b>
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

## § 6 // STATIONNEMENT

	<b>Règles générales</b>
	Néant

## Ch. III # EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### § 7 // DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.  Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.

**§ 8 // DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

8.1	<p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p><b>Assainissement</b></p> <p>Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p><b>Eaux pluviales</b></p>
8.3.1	<p><b>Généralités</b></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel</li> <li>- les dispositifs visant à écarter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;</li> <li>- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.</li> </ul> <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal ou un réseau de clavagères*, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vidange par temps sec uniquement ;</li> <li>- débit de rejet maximum de 3 L/s ;</li> <li>- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;</li> <li>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</li> </ul> <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également précisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.</li> </ul> <p>Pour rappel : chaque secteur de la Communauté de Communes disposant de dispositifs de ramassage spécifique, il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li> </ul>
8.6	<p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les possibilités de construction ou d'urbanisation nouvelle sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li> </ul>