

PLAN LOCAL D'URBANISME BANYULS-DELS-ASPRES



DP MEC n°3

REGLEMENT ECRIT

Extrait ZONE N - Avec suivi des évolutions

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

- Décembre 2025



PDA et AL

TITRE IV - LES ZONES NATURELLES (N).

Chapitre 1 : Zone N

Zone N

CARACTERE DE LA ZONE N :

Cette zone fait l'objet d'une protection particulière au titre de la protection des sites et de la nature et de biotopes du territoire de la commune.

Elle comprend **deux trois** sous-secteurs :

- Le sous-secteur Nr, destiné à accueillir des activités de restauration et de réception ;
- Le sous-secteur Ns, accueillant des stations d'épuration : la station d'épuration communale et la station d'épuration de la commune limitrophe de Saint-Jean-Lasseille ;
- **Le sous-secteur Npv, destiné à accueillir l'implantation d'une centrale photovoltaïque, ainsi que les constructions, ouvrages et équipements techniques nécessaires à son fonctionnement, son exploitation et son entretien.**

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque de débordements du Tech et de ravins.

Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de la vallée du Tech, valant Plan de Prévention des Risques Naturels.

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

- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.

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

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

1. Les activités industrielles, commerciales, artisanales, à usage de bureaux, à l'exception de celles mentionnées à l'article N-2.
2. Les activités forestières.
3. Les constructions nouvelles à usage d'habitation.
4. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en N-2.

5. Les dépôts de véhicules.
6. Les garages collectifs de caravanes.
7. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
8. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs, à l'exception de celles autorisées.
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
11. Les parcs résidentiels de loisirs.
12. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2.
13. Toute construction, exhaussements et affouillements de sols, dépôt de matériaux inertes sur les berges du Tech et au niveau de l'habitat naturel prioritaire au titre de la Directive Habitat constitué par sa ripisylve, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2.
14. De manière globale, toute installation ou construction incompatible avec le caractère de la zone.

ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I. Pour l'ensemble de la zone :

1. Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone, ou les travaux et équipements nécessaires à la défense contre l'incendie, et à la protection contre les inondations.
2. Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation au PLU et ceux nécessités par le bon fonctionnement de la Commune.
3. Les affouillements et exhaussements 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.
4. Les cheminements doux et les affouillements et exhaussements pour leur réalisation sous réserve de respecter les sites, les écosystèmes et les paysages, les aires de convivialité sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans le paysage et sous réserve de respecter l'environnement du site.
5. Les affouillements et exhaussements pour la réalisation de cheminements doux sous réserve de respecter les sites, les écosystèmes et les paysages.

II. Dans le sous-secteur Nr :

1. Les activités de restauration et de réception.

2. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités.
3. Les constructions à usage d'habitation.
4. L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, sous réserve de respecter les dispositions du règlement de la zone N, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.
5. Le stationnement de véhicules, lié à l'accueil du public et nécessaire au fonctionnement des activités.
6. Les affouillements et exhaussements 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.

III. Dans le sous-secteur Ns :

1. Les équipements et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration, les équipements publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements et installations de loisirs, culturels, socioculturels, sportifs, ludiques, publics ou collectifs.
3. Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour la réalisation de voies douces, de pistes cyclables, chemins de découverte, et autres équipements publics ou collectifs.

IV. Dans le sous-secteur Npv :

1. Les installations de production d'énergie photovoltaïque sous réserve de satisfaire aux conditions permettant de ne pas être comptabilisées comme consommant de l'espace naturel, agricole ou forestier au sens de l'article 1er du décret n° 2023-1408 et de l'arrêté du 29 décembre 2023.

Ces projets devront ainsi permettre de garantir :

1° La réversibilité de l'installation ;

2° Le maintien, au droit de l'installation, du couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que de la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès ;

3° Sur les espaces à vocation agricole, le maintien d'une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain sur lequel elle est implantée, en tenant compte de l'impact du projet sur les activités qui y sont effectivement exercées ou, en l'absence d'activité agricole ou pastorale effective, qui auraient vocation à s'y développer.

Les projets devront également présenter les caractéristiques techniques suivantes :

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancre à l'autre.
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m ² , sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m ² / kWc
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnerie
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable

- 2.** Les constructions, ouvrages et équipements techniques sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien des installations de production d'énergie photovoltaïque.

Recommandations :

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE

1. 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.
2. Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.
3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

4. En secteur Npv, les voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques devront être drainantes ou perméables

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation de l'ARS sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

- a) pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise.
- b) pour les autres bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité concernant:
 - les travaux de dérivation des eaux ;
 - l'instauration des périmètres de protection ;
 - ainsi que l'autorisation Préfectorale de distribuer de l'eau au public seront nécessaires.

2. Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans un réseau collecteur vers un exutoire naturel à l'exclusion du réseau d'irrigation.
- 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.

Dans le sous-secteur Npv, ils sont à la charge exclusive de l'exploitant de l'installation photovoltaïque.

- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Défense contre l'incendie :

Dans le sous-secteur Npv, la défense extérieure contre l'incendie devra être adaptée à l'importance et au type d'installation photovoltaïque.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

- 1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15mètres de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette distance est portée à 35 mètres de l'alignement de la D900 et à 10 mètres de l'axe des RD 40a.

- 2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou d'extension mesurée de constructions existantes. Le recullement est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées dans le sous-secteur Npv.

ARTICLE N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/2$), à l'exception du sous-secteur Npv pour lequel cet article n'est pas réglementé.

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

Néant.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

Dans le secteur Npv, l'emprise au sol cumulée des locaux techniques ne peut dépasser 300 m².

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1. Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travauxdéfini 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 du 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 (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 8 mètres. **Dans le sous-secteur Npv, la hauteur des locaux techniques / postes de livraison et transformation ne peut excéder hors-tout 4.00 mètres.**
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, ou lors de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

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

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

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

2. Façades

Les faux matériaux de placage et de vêtue tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Le bardage bois est autorisé en façade.

Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

3. Couvertures

Pour les habitations, les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement grande onde, de terre cuite de teinte rouge et leurs pentes sont de 25 à 33%.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

4. Terrasses

Les toitures terrasses accessibles sont admises pour les constructions à usage d'habitation, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas le quart de la surface couverte de la construction.

5. Clôtures

a) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au paragraphe précédent « façades » et au paragraphe suivant « couleurs ».

b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre.

La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au dessus du niveau du sol.

c) Dans le sous-secteur Npv :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures doivent garantir la transparence hydraulique et le passage de la petite faune
- Les clôtures rigides et semi-rigides sont autorisées.
- Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

6. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures et des menuiseries doivent être choisies dans le respect du nuancier déposé en Mairie.

Les couleurs violentes ou criardes sont interdites. En sus, le blanc est interdit pour les façades.

Dans le sous-secteur Npv, les couleurs des constructions et des clôtures doivent se rapprocher des couleurs naturelles pour favoriser leur intégration paysagère (vert sombre, gris foncé,...).

7. Energie renouvelable

Les pentes des toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Toutefois, les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article A10 ci-avant.

8. Antennes et paraboles

Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Dans le secteur Npv, ces éléments ne s'appliquent pas.

9. Climatiseurs, Pompes à chaleur

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En sus, pour le sous-secteur Nr, le stationnement doit répondre aux besoins liés aux activités et à leur bon fonctionnement.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

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.

Dans le sous-secteur Npv, les installations photovoltaïques peuvent être accompagnées d'un traitement paysager via une végétalisation adaptée (haies boisées, essences d'origine locale et adaptées au climat méditerranéen...), respectant les préconisations du SDIS et contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



COGEAM
Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr

