



# Plan Local d'Urbanisme

- PRÉAMBULE
- RAPPORT DE PRÉSENTATION
  - Diagnostic de territoire et Etat Initial de l'Environnement
  - Le projet communal et ses incidences
- PADD
- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- RÈGLEMENT
- PLANS DE ZONAGE
- ANNEXES

Dossier 607-ICV



PRÉFECTURE  
des Pyrénées  
11 AVR. 2016  
COURRIER

## Pièce n°4 **Règlement d'urbanisme**

Dossier d'approbation du PLU



**INFO CONCEPT**

Pôle Urbanisme

132 rue Pierre Ciffre-66 000 PERPIGNAN

☎ : 04.68.08.11.00 ☏ : 04.68.08.11.01

✉ : [icv.urba@orange.fr](mailto:icv.urba@orange.fr)

## Chapitre 2 : zone 2 AU

# Zone 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU :

*Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme, à vocation d'habitat, de services, de commerces, de bureaux et d'équipements de loisirs, sportifs, culturels, socio culturels..., dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat.*

*Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.*

*Le « déblocage » de cette zone pourra s'effectuer par modifications du PLU portant sur tout ou partie du secteur identifié au plan.*

*L'enjeu est de favoriser leur développement dans le cadre d'un projet maîtrisé respectant les orientations d'aménagement et de programmation produites et composant le présent dossier de PLU.*

*Lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, une attention particulière devra être portée à la rédaction du règlement écrit afin de favoriser une insertion harmonieuse des futures constructions.*

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU donnera lieu à la définition, dans le cadre des procédures adaptées, des mesures permettant à la commune de programmer et mettre en œuvre les modalités de financement des équipements publics induits par l'urbanisation de la zone, notamment en associant à leur financement, en tant que de besoin, les futurs aménageurs et/ou constructeurs.*

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

#### ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article 2AU-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».

#### ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

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

- a) les constructions, agrandissements, installations et aménagements, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :

- o qu'ils soient liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
  - o qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
  - o qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
- b) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- c) Sont autorisés immédiatement les bâtiments, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics de superstructure ou d'infrastructure liés aux missions de service public ou d'intérêt général poursuivies par des collectivités publiques ou des établissements publics.

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

### **ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIE.**

Néant.

### **ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Néant.

### **ARTICLE 2AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

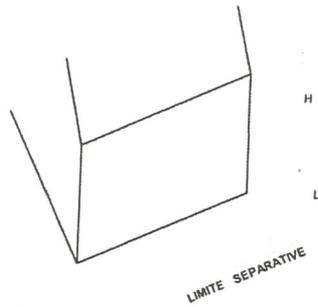
Néant.

### **ARTICLE 2AU-6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- a) Les constructions et installations doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer et aux emprises publiques, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent également être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

### **ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

- a) 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 ( $L \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L \geq H/2$  avec un minimum de 4 mètres

- b) Toutefois, un retrait inférieur peut-être accepté afin d'améliorer la composition urbaine générale dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ainsi que pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics.

**ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Néant.

**ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

**ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

**ARTICLE 2AU-15 : PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES**

Néant.

**ARTICLE 2AU-16 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**

Néant.