

# Plan Local d'Urbanisme

PRÉAMBULE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Diagnostic de territoire et Etat Initial de l'Environnement

Le projet communal et ses incidences

PADD

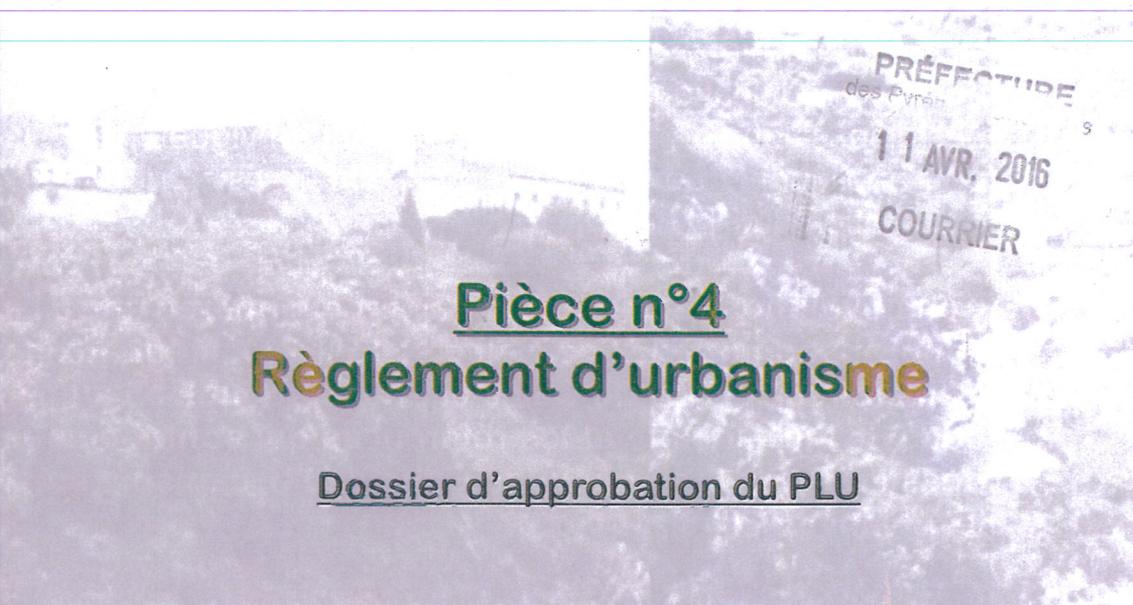
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

RÈGLEMENT

PLANS DE ZONAGE

ANNEXES

Dossier 607-ICV



PRÉFECTURE  
des Pyrénées-Orientales  
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

## TITRE I - LES ZONES URBANISEES (U)

### Chapitre 1 : Zone UA

## Zone UA

#### CARACTERE DE LA ZONE UA :

*Il s'agit d'une zone d'habitations, de services, de commerces, de bureaux, d'activités d'hébergement, d'activités de restauration, d'équipements collectifs, d'installations et d'équipements publics ou de service public et de stationnements. La zone UA correspond à la partie dense agglomérée, dont le caractère architectural est affirmé. Les constructions sont généralement édifiées en ordre continu.*

*Elle comprend deux secteurs :*

- le secteur UAa, correspondant à l'enceinte du Château historique et présentant des particularités quant à l'aspect extérieur des constructions, différentes du reste de la zone UA ;*
- un secteur UAb, correspondant à la partie urbaine au Nord de l'enceinte du Château historique, présentant des particularités quant à la hauteur des constructions, différentes du reste de la zone UA.*

#### Rappels :

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

- Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*

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

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

- a) Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».
- b) Les dépôts de véhicules.
- c) Les piscines.
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
- f) 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.
- g) L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- h) L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillement et exhaussement des sols.

- i) Les constructions à usage d'activités industrielles.
- j) 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.
- k) Toute activité qui apporterait des nuisances auditives, olfactives, visuelles et qui apporterait des nuisances riveraines.
- l) Tout changement de destination d'un bâtiment en cave de vinification et d'élevage, ainsi que l'installation de caves viticoles.
- m) Les dépôts de matériaux inertes.

## ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET 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) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises soient diminuées en quantité et/ou améliorées en qualité.
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- c) les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage,
- d) les affouillements et exhaussements de sol 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.
- e) Les constructions annexes (abri de jardin, barbecues, pergolas, cuisines d'été...) de faible importance (surface au sol cumulée de 8 m<sup>2</sup> maximum) sont autorisées à condition :
  - 1. qu'elles soient intégrées à l'environnement ;
  - 2. qu'elles ne servent pas d'habitation ;
  - 3. qu'elles ne dépassent pas 2,80 mètres de hauteur hors-tout ;
  - 4. que leur emprise au sol maximale ne dépasse pas 8 m<sup>2</sup> cumulés ;
  - 5. que leur pente de toiture soit tournée vers l'intérieur de la parcelle (collecte des eaux pluviales de toiture sur la parcelle).

En sus, elles sont autorisées en limite séparative aux mêmes conditions exposées ci-dessus.

- f) Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres à condition d'être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.

### Rappel :

Les éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme tels que les murets en pierres, les éléments architecturaux d'intérêt... sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires...

### Recommandations :

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.

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

### ARTICLE UA-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 atteindre au minimum 5 mètres de largeur sauf en cas d'impossibilités techniques liées aux bâtiments existants, dans ce cas, cette largeur peut-être ramenée à un minimum de 3 mètres.
- c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...
- d) Si les constructions publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, sauf impératif technique, sanitaire...
- e) Pour les constructions individuelles à usage d'habitat, le nombre d'accès automobile est limité à une unité par voie.

#### 2. Voirie :

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de 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.
- c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

### ARTICLE UA-4 : DESSERTE 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 :

- 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 sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune.

3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part de l'autorité compétente.
- b) La gestion et l'intégration paysagère et environnementale des aménagements hydrauliques sont également à privilégier.
- c) Les rejets directs des eaux pluviales sont par principe interdits mais pourront faire l'objet d'une autorisation exceptionnelle de la part de l'autorité compétente au regard des caractéristiques techniques de l'aménagement.
- d) Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial sont effectués conformément aux prescriptions techniques de l'autorité compétente.
- e) L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite
- f) 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.

4. Réseaux divers - Electricité, Téléphone, Télédistribution :

- a) Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain (électricité, téléphone, télédistribution). En cas d'impossibilité technique de réaliser les réseaux en souterrain, les réseaux de distribution doivent être intégrés de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.
- b) Les installations telles que les compteurs à gaz, électrique, hors compteurs à eau, et boîtes aux lettres doivent être situées sur le domaine privé et facilement accessibles depuis le domaine public.

Rappel :

Des points d'apport volontaire sont mis en place sur la commune. Il s'agit de containers qui permettent aux habitants de participer au tri sélectif et au recyclage des déchets.

**ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

Néant.

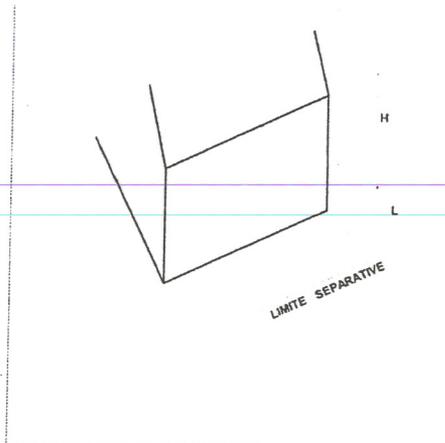
## ARTICLE UA-6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques. L'implantation préférentielle demeure celle à l'alignement.

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

- a) Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
- b) Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées :
  1. pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics.
  2. en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
- c) De même, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée ou imposée dans deux cas :
  1. le terrain voisin n'est pas construit.
  2. il existe sur le terrain 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 alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points ( $L/H/3$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L/H/3$  avec un minimum de 3 mètres*

- d) Les constructions annexes autorisées peuvent être implantées en limite séparative sous réserve du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UA-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

## ARTICLE UA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Néant.

## ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

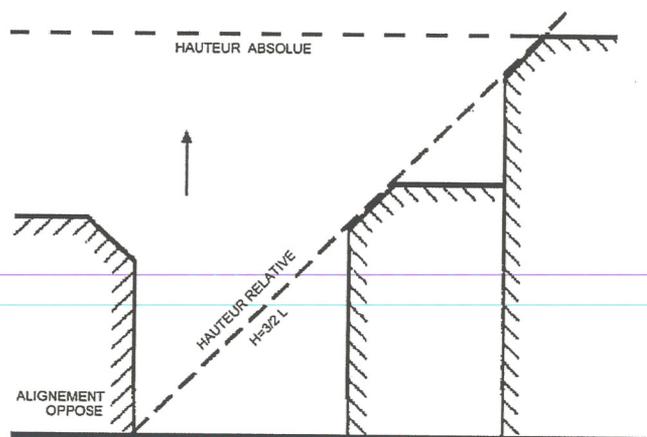
## ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan d'altimétrie détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2. Hauteur relative

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) 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 ( $H \leq 3/2 L$ ).  
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 sans pouvoir excéder 2 fois la largeur de la rue.
- b) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- c) 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 déterminé à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.



*Hauteur relative des constructions :  $H \leq 3/2 L$ .*

### 3. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout :
  - 11 mètres pour la zone UA (à l'exception du secteur UAb) ;
  - 8 mètres pour le secteur UAb ;
  - 2,80 mètres pour les constructions annexes autorisées à l'article UA-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».
- b) Toutefois, des adaptations mineures peuvent être admises dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, sans toutefois porter atteinte aux perspectives visuelles.

