



# 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

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

Dossier d'approbation du PLU

PRÉFECTURE  
des Pyrénées-Orientales

11 AVR. 2016

COURRIER



**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 V - LES ZONES NATURELLES (ZONE N)

### Chapitre 1 : zone N

# Zone N

#### CARACTERE DE LA ZONE N :

*Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*Elle comprend quatre secteurs :*

- le secteur Na correspondant à l'UTVE (Unité de Transformation et de Valorisation Energétique) et pour lequel des dispositions réglementaires spécifiques sont rédigées ;*
- le secteur Nb correspondant à l'ancien CET (Centre d'Enfouissement Technique) et pour lequel sont autorisés les installations et aménagements nécessaires au captage de l'énergie solaire ;*
- le secteur Nc correspondant au Château de Las Fonts, pour lequel sont prévues des dispositions réglementaires spécifiques ;*
- le secteur Nd correspondant à la station d'épuration, pour lequel sont prévues des dispositions réglementaires spécifiques.*

#### Rappels :

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

- Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme.*
- Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- Par des Servitudes d'Utilité Publique dont la liste et la localisation sont intégrés en annexe du présent dossier de PLU.*
- Par des Espaces Boisés Classés.*

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'article N-2.

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

Toute intervention sur les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Dans tous les cas, toute intervention devra respecter l'identité des sites. De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc.

Rappel : Les autres éléments du patrimoine non identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du code de l'urbanisme tels que les canaux d'irrigation ou d'arrosage, les sentiers historiques... sont à préserver sauf impossibilité technique ou sanitaire.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En vue d'éviter les risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés aux-dits risques, toute construction à moins de 6 mètres du sommet des berges est interdite.

Afin d'éviter les risques naturels de ravinement le long des ravins exposés aux-dits risques les ouvertures au ras du sol sont interdites ; en amont et dans le sens de la plus grande pente elles ne peuvent être pratiquées qu'à 0,50 mètre du sol ; en aval elles ne peuvent être pratiquées qu'à 0,20 mètre du sol.

Afin d'éviter les risques naturels de crues torrentielles le long des ravins exposés aux-dits risques, une mise hors d'eau de 0,50 mètre côté ravin est obligatoire.

Afin d'éviter les risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés aux-dits risques, la hauteur des murs de clôtures ne pourra excéder 0,40 mètre mesuré par rapport au terrain naturel.

Sont également autorisés pour l'ensemble de la zone N, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage et qu'ils respectent la sensibilité des milieux naturels :

1. 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.
2. Les affouillements et exhaussements des sols pour la réalisation de cheminements doux sous réserve de respecter les sites, les écosystèmes et les paysages.
3. Les cheminements doux, sous réserve de respecter les sites, les écosystèmes et les paysages.

4. Les travaux et interventions sur l'existant ayant pour objet d'améliorer, réhabiliter ou mettre en valeur les éléments du paysage et du patrimoine.
5. Dans tous les cas, prescriptions techniques et architecturales peuvent être imposées à l'occasion de la délivrance des autorisations, des constructions ou installations susceptibles d'être admises, afin d'assurer une correcte insertion dans le site.
6. 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.
7. Les abris de jardin à condition que leur emprise soit inférieure à 6 m<sup>2</sup> et que la construction soit réalisée en matériaux légers (bois...).

**Dans le secteur Na,** sont autorisés des exhaussements et affouillements des sols, des installations classées pour la protection de l'environnement, des constructions et agrandissements de constructions strictement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité. Après fermeture des installations, toute construction et installation sont interdites à l'exception des installations et aménagements nécessités par le suivi et la réhabilitation du site afin que le site retrouve son état initial

**Dans le secteur Nb,** sont autorisés des affouillements et exhaussements des sols strictement nécessaires à l'activité autorisée, des installations, aménagements et constructions techniques nécessaires au captage de l'énergie solaire, des panneaux solaires, photovoltaïques au sol et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des panneaux photovoltaïques.

**Dans le secteur Nc,** sont autorisés des équipements de loisirs, culturels, socio culturels, sportifs, ludiques, publics, collectifs... ainsi que des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage.

**Dans le secteur Nd,** sont autorisées des installations nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration y compris les dispositifs d'épuration des eaux usées des caves vinicoles.

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

### ARTICLE N-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...

## 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) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

## ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

### 1. Alimentation en eau potable :

En l'absence de réseau collectif, l'alimentation par captage est autorisée sous réserve :

- pour les constructions à usage familial, de fournir l'analyse attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.
- pour les autres constructions d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue au Code de la Santé publique.

### 2. Assainissement :

Toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur (assainissement individuel...).

Les eaux usées non domestiques et effluents agricoles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet, après autorisation par la commune.

### 3. Eaux pluviales :

- a) Les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.
- b) Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.
- c) 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.
- d) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit, sauf dans les secteurs à réseaux séparatifs.

### 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 N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

Néant.

**ARTICLE N-6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

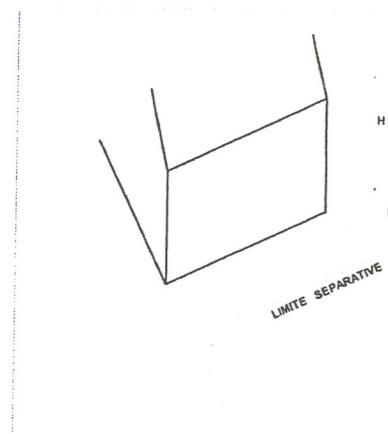
Les constructions doivent être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer et emprises publiques.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout 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 6 mètres.

*Implantation en retrait des limites séparatives, prospects :  $L \geq H/2$  avec un minimum de 6 mètres*



Des conditions différentes peuvent être acceptées, notamment en cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes, ainsi que dans le cas de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, et dans le cas de constructions ou d'installations liées aux réseaux publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

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 4 mètres.

## ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE N-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 absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- a) 8,5 mètres à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et des secteurs Nb et Na ;
- b) la côte 185 mètres NGF dans le secteur Na

Dans le secteur Nb, des dispositions différentes peuvent être autorisées après avis des services compétents.

## ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1. Principes généraux

- a) Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ainsi que l'architecture ancienne traditionnelle de la commune.
- c) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes et leur site d'évolution.
- d) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- e) L'organisation des éléments et la répartition des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement qui évite au maximum les terrassements importants.
- f) Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

- g) La volonté de tenir compte de l'environnement conduit à n'autoriser qu'une architecture pouvant s'intégrer au paysage environnant.
- h) Dans le traitement des espaces extérieurs (façades, clôtures, aménagement du sol) il devra être tenu compte de leur situation au vu du caractère du site environnant.

## 2. Clôtures

Les clôtures et portails doivent faire partie intégrante de la conception architecturale de l'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

Afin d'éviter les risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés aux dits risques ne sauront autorisés que les murs bahuts d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmontés de grillages ou les clôtures de bois doublées de haies vives.

## 3. 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 et annexé au dossier de PLU.

Les couleurs vives, les couleurs criardes et le blanc sont interdites.

## 4. Energie renouvelable

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et respecter les dispositions fixées à l'article N-10 « Hauteur des constructions ». Dans tous les cas, ils ne pourront pas être visibles depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

Les éléments producteurs d'énergie sont autorisés sur les serres.

## 5. Antennes et paraboles

- a) Elles sont soumises à une réglementation spécifique et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.
- b) Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public.
- c) Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons.

## 6. 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 doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone et doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Pour toute construction accueillant du public, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, conformément à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Dans le cas de plantation, les essences devront être locales, adaptées au climat et respectueuses de la gestion en eau.
- b) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- c) Le projet devra tenir compte de la bonne intégration du traitement des accès et des abords de la construction.
- d) En cas de présence de végétations, il sera souhaitable de garder les plantations existantes dans la mesure du possible.

## ARTICLE N-14 : PRESCRIPTIONS ENERGETIQUES

### 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.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc.). Les constructions et installations doivent produire peu de nuisances sonores, lumineuses, visuelles (bruit, lumières la nuit, éclat des bâtiments le jour, etc.).

Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations ne doivent pas nuire à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales, etc.).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

## ARTICLE N-15 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Néant.