



# 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

## TITRE III - LES ZONES AGRICOLES (ZONE A)

### Chapitre 1 : zone A

# Zone A

#### CARACTERE DE LA ZONE A :

*Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Elle comprend deux secteurs :*

- *Le secteur Aa correspond au site du Château de Las Fonts et de ses abords, et vise à assurer la préservation des cônes de vue et des terres. Dans ce secteur, aucune construction ni installation n'est autorisée, à l'exception des équipements collectifs ou de services publics.*
- *le secteur Ab autorisant l'implantation d'un champ éolien et 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 A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

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

## ARTICLE A-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.

Rappels : 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 impératifs techniques, sanitaires, etc.

Sont autorisé en zone agricole les constructions et installations :

- nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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.

Sous certaines conditions sont notamment autorisés pour l'ensemble de la zone A, sauf pour les secteurs Aa et Ab :

1. Les habitations à condition qu'elles soient directement liés aux besoins de l'activité agricole et à l'exploitation agricole et que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant avec l'exploitation concernant en particulier :
  - a. la localisation de la construction,
  - b. la nature de l'exploitation,
  - c. l'étendue de l'exploitation, notamment par référence aux surfaces minimales d'installation.
2. Les constructions, agrandissements, installations et aménagements sous réserve qu'ils respectent au moins l'un des points suivants :
  - a. qu'ils soient liés ou nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics ainsi qu'aux infrastructures publiques existantes ou ayant fait l'objet

- d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
- b. qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
  - c. qu'ils soient liés aux infrastructures routières, ferroviaires et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
  - d. qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone.
  4. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises soient diminuées en quantité et/ou améliorées en qualité.
  5. L'aménagement de chambres d'hôtes à condition qu'elles soient étroitement liées aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée.
  6. Les affouillements et exhaussements des sols rendus nécessaires pour la réalisation des emplacements réservés d'intérêt général inscrits au plan de zonage réglementaire, pour l'entretien des ruisseaux, pour la réalisation d'équipements collectifs ou de services publics.
  7. L'installation de caves particulières sous réserve de respecter les conditions suivantes :
    - a.  $\frac{1}{2}$  Surface minimale d'installation (SMI) ;
    - b. La cave particulière doit être réalisée avant l'habitation ;
    - c. La cave particulière et l'habitation doivent être contiguës ;
    - d. Les constructions doivent être autonomes pour leur desserte en eau potable et électricité, ainsi que pour l'assainissement des eaux usées (conformément aux réglementations en vigueur) ;
    - e. Le rapport entre la surface de l'habitation et celle de la cave particulière doit être de l'ordre de 3 maximum (par exemple 100 m<sup>2</sup> pour l'habitation et 300 m<sup>2</sup> pour la cave particulière) ;
    - f. Aucun aménagement spécifique de la voirie publique pour accéder à la propriété ne doit être nécessaire ;
    - g. Aucun ramassage scolaire à la propriété n'est possible, il en va de même pour le ramassage des ordures ménagères.
  8. 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.

Dans le secteur Ab, sont autorisés :

- a) Les éoliennes ;
- b) Les équipements, installations et constructions liés à leur installation, leur entretien, leur exploitation et leur bon fonctionnement.

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

### ARTICLE A-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) Pour les caves particulières autorisées à l'article A-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », aucun aménagement spécifique de la voirie pour accéder à la propriété ne doit être nécessaire ;
- c) La sécurité des piétons ainsi que celle des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

### ARTICLE A-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.

Pour les caves particulières autorisées à l'article A-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », les constructions doivent être autonomes pour leur desserte en eau potable (dans le respect des réglementations en vigueur).

#### 2. Assainissement :

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

Pour les caves particulières autorisées à l'article A-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », les constructions doivent être autonomes pour l'assainissement des eaux usées (dans le respect des réglementations en vigueur).

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions strictement nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc éolien dans le secteur Ab.

### 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.
- c) Pour les caves particulières autorisées à l'article A-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », les constructions doivent être autonomes pour leur desserte en électricité.

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

Néant.

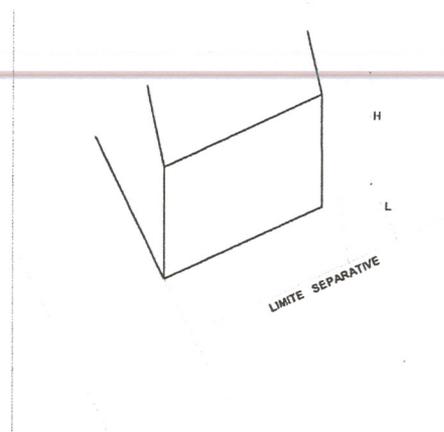
## ARTICLE A-6 : CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

- a) Les constructions doivent être édifiées 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.  
A l'exception du sous-secteur Ab où les éoliennes peuvent s'implanter à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres de l'axe des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer et emprises publiques.
- b) Pour la voie ferrée, la distance est portée à 12 mètres le long du domaine SNCF.

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

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, 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*



## ARTICLE A-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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur Ab, ni aux habitations autorisées.

## ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE A-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 11 mètres, sauf dans le secteur Ab où la hauteur maximale des éoliennes autorisée est limitée à 125 mètres en bout de pale.

## ARTICLE A-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.
- 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 bâtiments et équipements collectifs ou de services publics ainsi que pour les bâtiments techniques à vocation agricole, 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 être 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions strictement nécessaires à la construction et à l'exploitation du parc éolien dans le secteur Ab.

### 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 A-10 « Hauteur des constructions » « 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 A-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 A-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 A-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 A-15 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**

Néant.