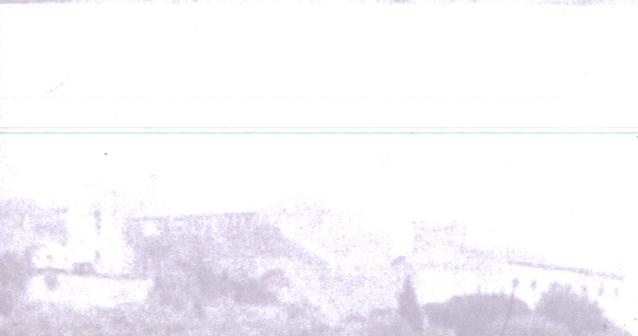
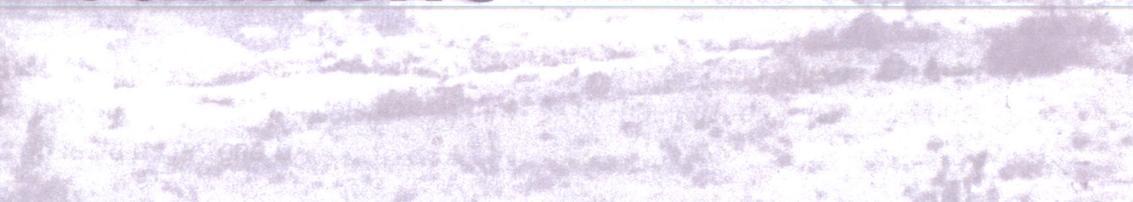




# Plan Local d'Urbanisme

- 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



### **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 UB

# Zone UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB :

*Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel où les services et commerces de proximités, les bureaux, les équipements collectifs, les installations et équipements publics ou de service public, les activités d'hébergements, les activités de restauration et les stationnements sont autorisés.*

#### Rappels :

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

- *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.*

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

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

- a) Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone.
- b) Les dépôts de véhicules.
- c) Les piscines.
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
- f) L'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- g) 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.
- h) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- i) Les constructions à usage d'activités industrielles.
- j) La réhabilitation de caves de vinification.
- k) Toute installation susceptible de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou de nature à entraîner des troubles graves pour le voisinage compte tenu du caractère résidentiel de la zone.
- l) 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.
- m) 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.

- n) 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.
- o) Toute activité qui apporterait des nuisances auditives, olfactives, visuelles et qui apporterait des nuisances riveraines.
- p) Dans les zones soumises au 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.
- q) Les dépôts de matériaux inertes.

## ARTICLE UB-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 UB-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 UB-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 UB-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.**

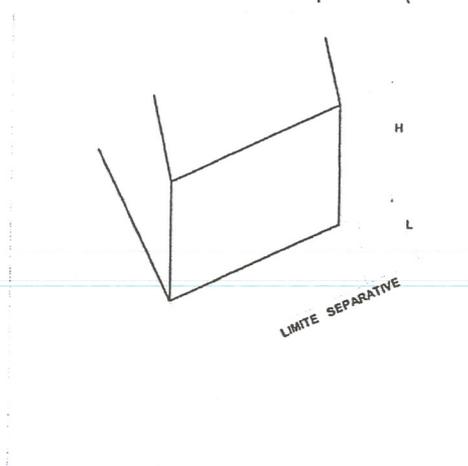
Néant.

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

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 (y compris les constructions annexes).

**ARTICLE UB-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 :  $L/H/2$  avec un minimum de 4 mètres*

- b) Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin s'il est de hauteur inférieure ou sensiblement égale (plus ou moins 0,50 mètre).
- c) Les constructions annexes autorisées peuvent être implantées en limite séparative sous réserve du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UB-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».

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

Néant.

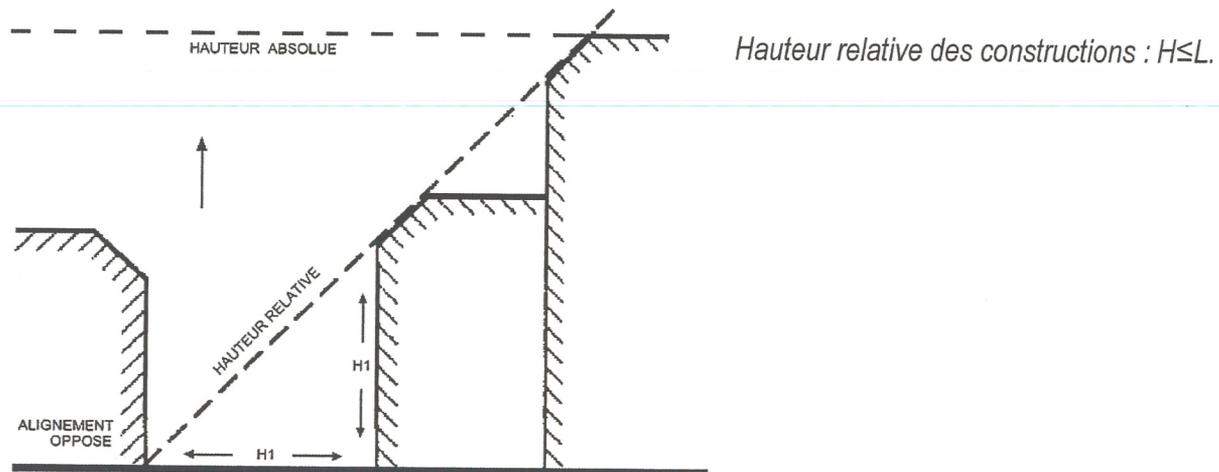
## ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 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 doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).  
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 deux 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.



### 3. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder :
  - 9,50 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) ;
  - 2,80 mètres pour les constructions annexes autorisées à l'article UB-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.

## ARTICLE UB-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 du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- f) Pour les bâtiments, espaces publics, équipements et ouvrages techniques 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...

### 2. Toitures

- a) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures terrasses partielles sont autorisées à condition de ne pas dépasser 25 % des surfaces de la totalité des toitures et qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies et emprises publiques. Elles doivent préserver un alignement des toitures en conservant au minimum trois rangées de tuiles canal en façade donnant sur voies et emprises publiques.
- b) Hors les toitures terrasses, la forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 % et 33 %. L'orientation de faitage doit respecter celles des maisons mitoyennes ou environnantes. Toutefois, le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques.
- c) Ces règles ne sont pas applicables pour les équipements publics pour lesquels des solutions architecturales différentes, justifiées par la vocation des bâtiments et une analyse approfondie du contexte pourront être acceptées.
- d) Les pentes de toiture des constructions annexes autorisées à l'article UB-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » doivent être tournée vers l'intérieur de la parcelle (collecte des eaux pluviales de toiture sur la parcelle).

### 3. Ouvertures

Les ouvertures auront de préférence une tendance verticale (sensiblement plus hautes que larges), s'inspirant en cela des ouvertures des constructions traditionnelles de la région.

Les menuiseries devront être de préférence en bois, en PVC ou en aluminium sous réserve de respecter le nuancier déposé en Mairie et annexé au dossier de PLU.

### 4. Ouvrages en saillie

- a) Les souches de cheminée ne doivent pas être construites en applique sur un mur pignon ou latéral.
- b) Les souches de cheminée doivent être traitées simplement en excluant les tuyaux métalliques ou fibrociments apparents
- c) Les bow-windows, oriels, chien-assis sont interdits.
- d) Les débords de toitures en dehors des marges constructibles et sur domaine privé sont autorisés à condition de ne pas dépasser 0,50 mètre de saillie.

### 5. Matériaux

- a) Les matériaux de façade doivent être, soit réalisés en pierres apparentes maçonnées selon la tradition locale, soit enduits, de préférence à la chaux naturelle, en harmonie avec le bâti existant (granulométrie, teintes). Les enduits doivent avoir une finition talochée à l'ancienne.
- b) Les placages décoratifs rapportés sur enduite sont interdits.
- c) Toutes les façades d'une même construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.
- d) Les matériaux des fermetures doivent être en bois ou en PVC ou tout autre matériau compatible.
- e) Les matériaux de couverture doivent être en tuiles canal rouges sauf dans le cas de toits terrasses (bacs acier ou aluminium laqués...). Toutefois, pour les équipements publics, des panneaux de couverture adaptés peuvent également être acceptés (bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés...).

### 6. Couleurs

Les teintes des murs de façades, des murs de clôtures, murs de soutènement 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.

### 7. Clôtures

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

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :
  1. 1,30 mètre en bordure des voies publiques ou privées à usage public et des emprises publiques ;
  2. 2 mètres sur limites séparatives.
- b) La hauteur des murs de clôtures ne pourra excéder :

1. Dans les zones soumises au risques naturels liés aux crues torrentielles, en bordure des ravins exposés auxdits risques, 0,40 mètre mesurés par rapport au terrain naturel, ces murs pourront être surmontés de dispositifs ajourés perméables (grillage, claustras...).
  2. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol et doit être surmontée d'un grillage, haies vives, claustras... dans la limite maximale des hauteurs autorisées.
- c) Les murs pleins existant en pierre ou enduits doivent être conservés sauf impératif technique ou sanitaire.
  - d) Les murs de clôtures et de soutènement devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.
  - e) En limites séparatives, est autorisé l'édification d'un mur plein ou par simple haie.
  - f) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

#### 8. Energie renouvelable

Les pentes 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 UB-10 « Hauteur des constructions » « Hauteur des constructions », ainsi que les dispositions de l'article UB-11 « Aspects extérieurs des constructions » (notamment au paragraphe « 2. Toitures » et au paragraphe « 5. Matériaux »). Dans tous les cas, ils ne pourront pas être visibles depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

#### 9. 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.

#### 10. 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.

#### 11. Vérandas

Les vérandas sont interdites pour les façades donnant sur voie et emprise publique.

Elles doivent être mentionnées au permis de construire.

Rappel : Les vérandas ne devront pas, par 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 des perspectives monumentales.

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,...

## ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Dispositions générales

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.

### 2. Il doit être aménagé ou maintenu

- a) Pour les constructions à usage d'habitations, il doit être DEUX places de stationnement sur la parcelle.
- b) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- c) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de plancher de bureaux.
- d) Pour les restaurants, il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

### 3. Pour les 2 roues

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics (établissements d'enseignement, sociaux, culturels, sportifs, médicaux, services et administrations publique, salle des fêtes, lieux de culte...), ainsi que pour les entreprises commerciales.

Les stationnements pour les vélos doivent être prévus pour les immeubles d'habitation et de bureaux dans le respect des conditions prévues dans le code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UB-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.

#### **ARTICLE UB-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 plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau.

#### **ARTICLE UB-15 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES**

Néant.