

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

Chapitre 3 : zone UE

Zone UE

CARACTERE DE LA ZONE UE :

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir exclusivement l'implantation d'activités spécialisées. Elle accueille aujourd'hui la cave coopérative.

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

ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- a) De manière générale, toute construction est interdite à l'exception de celle relative aux activités spécialisées autorisées dans la zone.
- b) Les établissements de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
- c) Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE-2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
- d) Les garages collectifs de caravanes.
- e) Les piscines.
- f) Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
- 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'implantation d'habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- i) L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- j) Les parcs résidentiels de loisirs.
- 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 limitrophe.
- l) Les annexes.

ARTICLE UE-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) Une habitation destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités existantes et autorisées dans la zone :
 - 1. soit limitée à un seul logement de fonction pour l'ensemble de la zone ;
 - 2. que celle-ci n'excède pas 90 m² de surface de plancher ;

3. que l'habitation soit située dans le volume bâti existant ou adossée au volume bâti existant ;
 4. de s'insérer harmonieusement dans l'environnement du site dans le respect des dispositions inscrites à l'article UE-11 « Aspect extérieur » ;
 5. de ne pas dépasser hors-tout 8 mètres.
- b) La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises soient diminuées en quantité et/ou améliorées en qualité.
 - c) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier ou à la vocation de la zone.
 - 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 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE-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, aux besoins de la zone 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 UE-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 UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

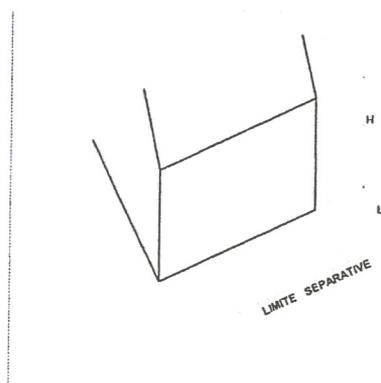
Néant.

ARTICLE UE-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.

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

- a) Si les bâtiments ne sont pas édifiés en limite séparative, 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, les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public, aux services publics ou encore pour les équipements et bâtiments publics peuvent être acceptées en limites séparatives.

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

Néant.

ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

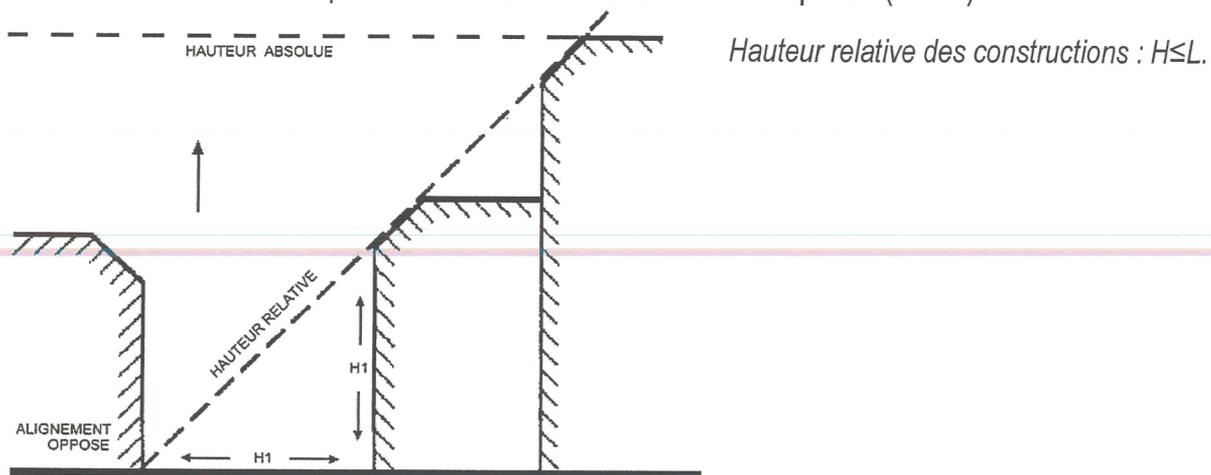
ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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 ($H \leq L$).



3. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction, des bâtiments techniques ou de la cave (exception faite des ouvrages techniques publics équipements de superstructures...) ne peut excéder hors tout 11 mètres.

La hauteur de l'habitation autorisées à l'article UE-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières » ne peut excéder hors tout 8 mètres.

- b) Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, sans toutefois porter atteinte aux perspectives visuelles.
- c) Une adaptation mineure peut également être admise pour les éléments techniques de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

▪ 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...
- g) L'implantation de la construction doit se faire dans une réflexion d'ensemble en tenant compte de la topographie des lieux afin d'éviter au maximum les terrassements importants.

■ **Pour les constructions et bâtiments à usage d'activités**

1. Toitures

- a) Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.
- b) Les terrasses inaccessibles, celles couvrant la totalité d'un bâtiment et les toitures terrasses sont interdites.
- c) Les couvertures doivent être en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqué, panneaux ondulés...) ou en tuiles canal rouge, dans ce cas le pourcentage de la pente devra être compris entre 15 % et 33 %,
- d) Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques.

2. Ouvrages en saillies

Les gaines et conduits doivent être traités de manière à s'intégrer visuellement aux formes, matériaux, revêtements et couleurs des pignons leur servant de support (gainés: et conduits bâtis participant à l'organisation du pignon).

3. Matériaux

- a) Les façades latérales, arrières et annexes, les murs extérieurs, séparatifs ou aveugles doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles afin d'assurer l'homogénéité des constructions concernées.
 - b) 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 (et ce pour toutes les constructions, les clôtures et murs de soutènement).
 - c) Les couvertures doivent être exécutées en tuile canal rouge ou en panneaux de couverture adaptés (bacs acier cintrés ou pentus ou aluminium laqué, panneaux ondulés...).
- Les toitures en tôles ondulées, en fibrociment, sont interdites.

d) Les contrevents doivent être en bois ou en PVC ou tout autre matériau compatible.

4. Couleurs

L'harmonie dans les teintes et les tons doit être recherchée. Les teintes générales de façades sont obligatoirement choisies dans le nuancier déposé en Mairie et annexé au dossier de PLU.

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

5. 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 1,30 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- b) 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 de la hauteur autorisée.
- c) Les murettes maçonnées doivent être obligatoirement enduites et ce, en harmonie avec le bâtiment principal.
- d) Les murs de clôtures et de soutènement devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués et destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.
- e) Le plan des clôtures si elles sont créées devra être joint au permis de construire.

6. 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 UE-10 « Hauteur des constructions » « Hauteur des constructions », ainsi que les dispositions de l'article UE-11 « Aspects extérieurs des constructions » (notamment au paragraphe « 1. Toitures » et au paragraphe « 3. Matériaux »). Dans tous les cas, ils ne pourront pas être visibles depuis le domaine public, les voies et emprises publiques..

7. 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.

■ Pour l'habitation autorisée à l'article UE-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières »

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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...).

5. 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.

6. 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.

7. 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 UE-10 « Hauteur des constructions » « Hauteur des constructions », ainsi que les dispositions de l'article UE-11 « Aspects extérieurs des constructions » (notamment au paragraphe « 1. Toitures » et au paragraphe « 3. Matériaux »). Dans tous les cas, ils ne pourront pas être visibles depuis le domaine public, les voies et emprises publiques..

8. 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.

9. 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.

10. 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.

ARTICLE UE-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 la cave coopérative, au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente et au moins UN emplacement pour 500 m² de surface de plancher.
- b) Pour les bureaux, au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de bureaux.
- c) Pour l'habitation autorisée à l'article UE-2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », au moins UNE place de stationnement pour le logement.

3. Pour les 2 roues

Il doit être aménagé une aire de stationnement matérialisée et signalée pour les équipements publics, 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 UE-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 UE-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 UE-15 : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES

Néant.