



MAIRIE DE PIA

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois et le vingt-quatre avril à 18 h 00, le Conseil Municipal de la commune de Pia, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jérôme PALMADE (Maire).

Date de convocation du Conseil Municipal : 07 avril 2023.

**Présents** : PALMADE Jérôme, ROSIQUE Henri, DUTILLEUL Céline, BONILLO Ludovic, THOMAS Marion, VAUR Véronique, GUILLET David, SANZ Jean-François, BLANC Estelle, CARDOSO DA COSTA Gwladys, DALMAU Pierre, GIMENEZ Vanessa, GAUX Jacques, VALENTE DE OLIVEIRA LOPES Sonia, LANCIEN Anne-Laure, MULLER Danièle, PELLET Yves, MAFFRE Michel, MARIBAUD Louis, CAYRO Régis, MARTINEZ René

**Absents avant donné pouvoir** : RIVES Pascale par PALMADE Jérôme, FUENTES Frédéric par BONILLO Ludovic, SAREHANE Saadia par THOMAS Marion, ELIAS Gérard par ROSIQUE Henri, BENTZ Yvette par PELLET Yves, BOBO Serge par MAFFRE Michel, DURAND Nicole par MARTINEZ René

**Absents** : ANDRE Inca

Madame GIMENEZ Vanessa a été élue secrétaire de séance.

**DE\_2023\_047**

**Objet : Bilan de mise à disposition et approbation de la Modification Simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

RAPPORTEUR : M. Jérôme PALMADE, Maire

**VU** l'Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

**VU** le Décret n°2012-290 du 29 février 2012 ;

**Vu** le Décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

**VU** l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

**VU** le Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L101-1 et L101-2, ainsi que les articles L153-45 à L153-48 ;

**VU** la Délibération du conseil municipal du 18 mai 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

**VU** la Délibération du conseil municipal du 27 juin 2018 approuvant le Modification Simplifiée n°1 du PLU ;

**VU** l'Arrêté du Maire en date du 16 avril 2018 prescrivant la procédure de Modification Simplifiée n°2 du PLU de la commune ;

**VU** l'Arrêté du Maire en date du 5 décembre 2019 prescrivant la procédure de Modification Simplifiée n°3 du PLU de la commune ;

**VU** la Délibération du conseil municipal du 30 septembre 2021 approuvant le Modification Simplifiée n°4 du PLU ;

**VU** l'Arrêté du Maire en date du 7 avril 2022 prescrivant la procédure de Modification Simplifiée n°5 du PLU de la commune ;



**VU** la Délibération du conseil municipal du 24 juin 2022 prenant acte de l'analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme ;  
**VU** la décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas en application de l'article R104-28 du Code de l'Urbanisme, sur la modification simplifiée n°5 du PLU de la commune de Pia, en date du 24 mai 2022 ;  
**VU** la Délibération du Conseil Municipal n°DE-2023-004 en date du 31 janvier 2023 précisant les modalités de la Mise à Disposition du public ;  
**VU** l'avis émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) 66 en date du 21 février 2023, versé au dossier de Mise à Disposition le jour de sa réception en Mairie (soit le vendredi 3 mars 2023) ;  
**VU** l'avis émis par le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales en date du 11 avril 2023, réceptionné en Mairie le même jour (soit après la mise à disposition du dossier) ;

M. Jérôme PALMADE, en sa qualité de Maire, informe le Conseil Municipal :

Que la Modification Simplifiée n°5 envisagée a notamment pour objet des adaptations mineures du règlement écrit et le classement d'une partie de la zone 1AU4 (entre la route de Perpignan et le chemin des Charrettes) en secteur 1AU1d (nouvellement créé).

Qu'au regard de ces objets, la procédure simplifiée sans enquête publique prévue par l'article L151-45 du Code de l'Urbanisme a pu être valablement menée ;

Que le projet de Modification Simplifiée du PLU a été notifié aux personnes publiques associées ;

Que le SDIS 66 a émis un avis en date du 21 février 2023 ;

Que le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales a émis un avis en date du 11 avril 2023 ;

Que le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, les avis émis par des personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme ont été mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;

Que les modalités de cette Mise à Disposition ont été précisées par le Conseil Municipal par sa délibération en date du 31 janvier 2023 prévoyant :

- La mise à disposition du dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU, de la décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas, prise par la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 24 mai 2022, et, le cas échéant, des avis émis par les Personnes publiques Associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, en Mairie (aux heures d'ouverture de la Mairie) pendant une durée d'un mois entre février et mars 2023 ;
- La mise à disposition d'un registre permettant au public de formuler ses observations (aux heures d'ouverture de la Mairie) aux mêmes dates ;
- La mise en ligne sur le site internet de la commune du dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU ;
- La création d'une adresse courriel spécifique pour recevoir les observations éventuelles pendant toute la durée de la mise à disposition ([modificationsimplifiee5@pia.fr](mailto:modificationsimplifiee5@pia.fr)).

Que ces modalités ont bien été mises en œuvre :

L'avis de mise à disposition a été diffusé à travers la rubrique « Annonce légale » du journal « Le Petit Journal », des affiches visibles en Mairie et sur la page Facebook de la Mairie, ainsi qu'une publication sur le site internet de la Mairie.

La mise à disposition du dossier a été effective du vendredi 3 mars 2023 au lundi 3 avril 2023 inclus.

Chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre, ou les adresser par écrit ou par mail. Les renseignements relatifs à la Modification Simplifiée n°5 du PLU ont pu être obtenus auprès du **Rôle de l'Urbanisme et Environnement**.



Qu'à l'issue de la Mise à Disposition, il peut en être tiré un bilan positif. Aucune observation du public n'a été inscrite sur le registre de mise à disposition ni réceptionnée en Mairie par courrier ou par courriel.

Aucune observation ou proposition recueillie au cours de la mise à disposition n'est à prendre en considération.

M. le Maire propose en conséquence au Conseil Municipal de délibérer et d'adopter le projet tel qu'il est annexé à la présente.

\* \* \*

Entendu le rapport et après en avoir délibéré,  
Le Conseil Municipal, à la majorité de 22 voix et 6 abstentions de ses membres présents et représentés,

### DÉCIDE DE :

**Article 1 :** Approuver le bilan positif de la Mise à Disposition du public présenté par Monsieur le Maire.

**Article 2 :** Approuver la Modification Simplifiée n°5 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

**Article 3 :** Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La présente délibération sera également publiée sur le Géoportail de l'urbanisme.

**Article 4 :** Dit que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Article 5 :** Dit que la présente délibération sera exécutoire dès réception par le préfet et après publication sur le Géoportail de l'urbanisme.

**Article 5 :** Dit que la Modification Simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme approuvée sera tenue à la disposition du public à la mairie de Pia et à la Préfecture des Pyrénées-Orientales aux jours et heures habituels d'ouverture.

M. Jérôme PALMADE, en sa qualité de Maire, est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.  
Pour extrait certifié conforme.

Le Maire  
Jérôme PALMADE



Certifié exécutoire suivant le dépôt en préfecture le :  
Publié ou notifié le :

Conformément aux dispositions du Code de Justice administrative, le tribunal administratif de Montpellier peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en Préfecture du Département des Pyrénées Orientales,  
- date de sa publication et/ou de sa notification.

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale,

- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité territoriale pendant la durée de la réception de l'AR: 25/04/2023

RF
PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 25/04/2023
066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

RF  
PREFECTURE DE PERPIGNAN

Contrôle de légalité  
Date de réception de l'AR: 25/04/2023  
066-216601419-20230424-DE\_2023\_047-DE

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU

Commune de PIA



République Française  
Département des Pyrénées-Orientales

## DOSSIER D'APPROBATION

### Bordereau des pièces

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Pièce n°2 : Règlement d'urbanisme modifié

Pièce n°3 : Plan de zonage modifié (zone agglomérée et totalité du territoire)

Annexe 1 : Demande d'avis conforme à l'Autorité environnementale

Contact : Christelle DIAS DE ALMEIDA

Frédéric DECROCK

(Coresponsables du Pôle URBANISME & ENVIRONNEMENT)

RF  
PREFECTURE DE PERPIGNAN

Contrôle de légalité  
Date de réception de l'AR: 25/04/2023

066 216601419 20230424-DE-2023\_047-DE

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOSSIER D'APPROBATION

Contact : Christelle DIAS DE ALMEIDA

Frédéric DECROCK

(Coresponsables du Pôle URBANISME & ENVIRONNEMENT)



Commune de PIA

République Française  
Département des Pyrénées-Orientales

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOSSIER D'APPROBATION

### Pièce n°1 : Rapport de présentation

Contact : Christelle DIAS DE ALMEIDA

Frédéric DECROCK

(Coresponsables du Pôle URBANISME & ENVIRONNEMENT)



Évolution du document d'urbanisme :

- Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 18 Mai 2013.
- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 27 Juin 2018.
- Modification Simplifiée n°2 du PLU prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire du 16 Avril 2016.
- Modification Simplifiée n°3 du PLU prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire du 05 Décembre 2019.
- Modification Simplifiée n°4 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 30 Septembre 2021.

## SOMMAIRE

1	EXPOSÉ DES MOTIFS .....	1
2	EVOLUTION APPORTÉE PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU .....	2
2.1	Évolution de l'emprise de la zone 1AU4.....	2
2.2	Modifications mineures du règlement écrit .....	15
2.2.1	Corriger quelques erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement écrit du PLU 15	
2.2.2	Supprimer l'interdiction des exhaussements de terrain.....	16
2.2.3	Réécrire les règles concernant les pentes de toiture.....	18
2.2.4	Préciser les règles d'implantation des constructions.....	19
2.2.5	Harmoniser les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	21
2.2.6	Modification de la hauteur maximale des clôtures .....	22
2.2.7	Rappeler l'obligation d'achever les constructions et l'importance de soigner les finitions aux articles 11 du règlement du PLU.....	24
2.2.8	Autoriser de nouvelles formes de constructions et de nouveaux matériaux.....	25
2.2.9	Définir la notion d'emprise au sol pour affiner la mise en œuvre .....	28
2.2.10	Améliorer la lisibilité de la règle sur les stationnements et adapter l'offre de stationnement pour les visiteurs .....	29
2.2.11	Mettre en adéquation le règlement d'urbanisme avec le zonage d'assainissement	31
3	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT LIÉES À LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU .....	34
4	COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-4 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-5 DU CODE DE L'URBANISME .....	35
4.1	Rappel réglementaire.....	35
4.2	Prise en compte du plan-climat-air-énergie territorial.....	36
5	COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS DU 1° AU 10° DE L'ARTICLE L. 131-1 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-2 DU CODE DE L'URBANISME .....	37
5.1	Rappel réglementaire.....	37
5.2	Compatibilité avec les objectifs et les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires .....	39
5.3	Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux .....	44

5.4	Compatibilité avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement .....	46
5.5	Compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans .....	48
5.6	Compatibilité avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes .....	50
5.7	Prise en compte des schémas régionaux des carrières .....	51
5.8	Prise en compte des schémas régionaux de cohérence écologique .....	51
6	CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU .....	52
6.1	Conditions d'application.....	52
6.2	Déroulement de la procédure.....	53

# 1 EXPOSÉ DES MOTIFS

Par Arrêté du Maire daté du 07 avril 2022, une cinquième Modification Simplifiée du PLU est prescrite pour des adaptations mineures :

- Modification de l'emprise de la zone artisanale (classement d'une partie de la zone 1AU4 du PLU vers le secteur 1AU1d nouvellement créé) ;
- Modifications mineures du règlement.

Cette évolution relève du champ d'application de la procédure de Modification Simplifiée (cf. Chapitre 6. « Contexte réglementaire de la Modification Simplifiée n°5 du PLU »).

Plusieurs pièces composant le dossier de PLU sont modifiées en conséquence :

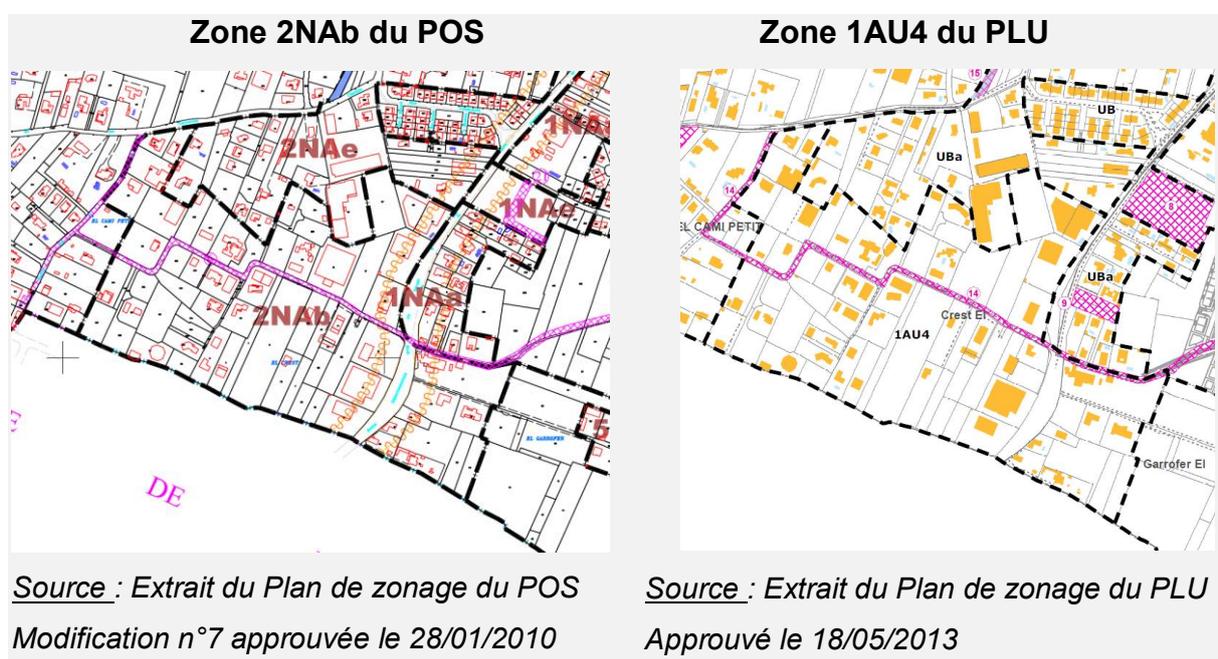
- Le règlement écrit ;
- Le plan de zonage associé.

Le présent document « Rapport de Présentation » vient en complément du « Rapport de Présentation » qui compose le dossier d'Approbation du PLU (et qui a, par la même, été modifié lors des précédentes procédures d'évolution du document d'urbanisme), pour ce qui concerne la justification des adaptations apportées par la Modification Simplifiée n°5 du PLU.

## 2 EVOLUTION APPORTÉE PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

### 2.1 Évolution de l'emprise de la zone 1AU4

Lors de l'élaboration du PLU, la zone 1AU4 a repris la délimitation de la zone 2NAb du POS (Plan d'Occupation du Sol). Le zonage, ainsi délimité, englobait des activités artisanales et des habitations associées.



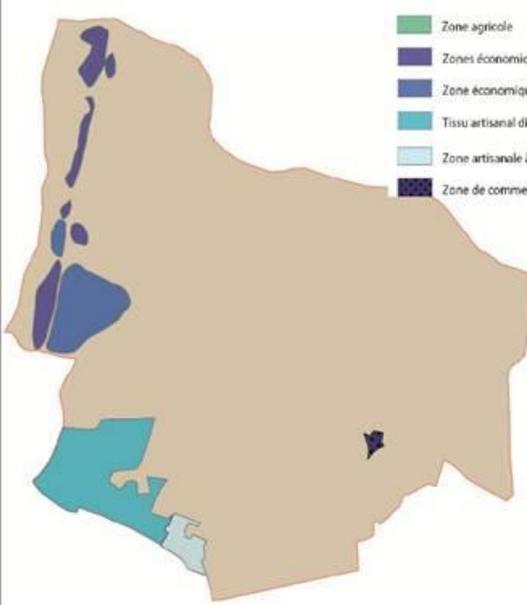
En 2013, des difficultés de cohabitation entre les activités économiques et les habitations avait été recensées sur le secteur compris entre la route de Perpignan et le chemin des Charrettes. Le parti pris du PLU avait deux objectifs en la matière :

- Encadrer les futures habitations au sein de ce quartier en y autorisant seulement les logements de fonction et en incorporant des règles strictes dans le règlement ;
- Identifier une zone artisanale à créer en continuité de la zone mixte existante, à destination exclusivement artisanale dans laquelle l'habitation ne peut être autorisée qu'à titre accessoire.

## Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Accompagner les développements économiques...**

**L'artisanat : éviter les conflits d'usage**



Le positionnement du Crest, en limite de Perpignan, a attiré de nombreux artisans sur la commune. A l'origine le POS n'avait pas cherché à clairement différencier l'artisanat des zones d'habitat ce qui a donné lieu à certaines zones mixtes où des conflits d'usage pouvaient se faire jour (cf. nuisances). Si certaines procédures ont tenté de prendre la mesure du phénomène en orientant l'activité sur des espaces clairement identifiés il s'agira de ne pas reproduire les mêmes erreurs dans le PLU qui dessine la commune pour les quinze années à venir.

L'ancien document d'urbanisme avait inclus les zones artisanales dans des espaces d'habitat. Les conflits d'usages qui peuvent naître de cette situation amène la municipalité à envisager la création d'une zone artisanale à vocation unique au sud de la commune entre le chemin Sainte-Anne et la zone artisanale actuellement disséminée sur le Crest.

En sus, la commune entend proposer un secteur dédié à l'accueil de commerces de proximité, en continuité du tissu urbain existant et à venir.

Proposer des secteurs économiques en entrée de Ville, afin d'offrir des portes d'entrée qualitatives, dynamiques et identitaires.

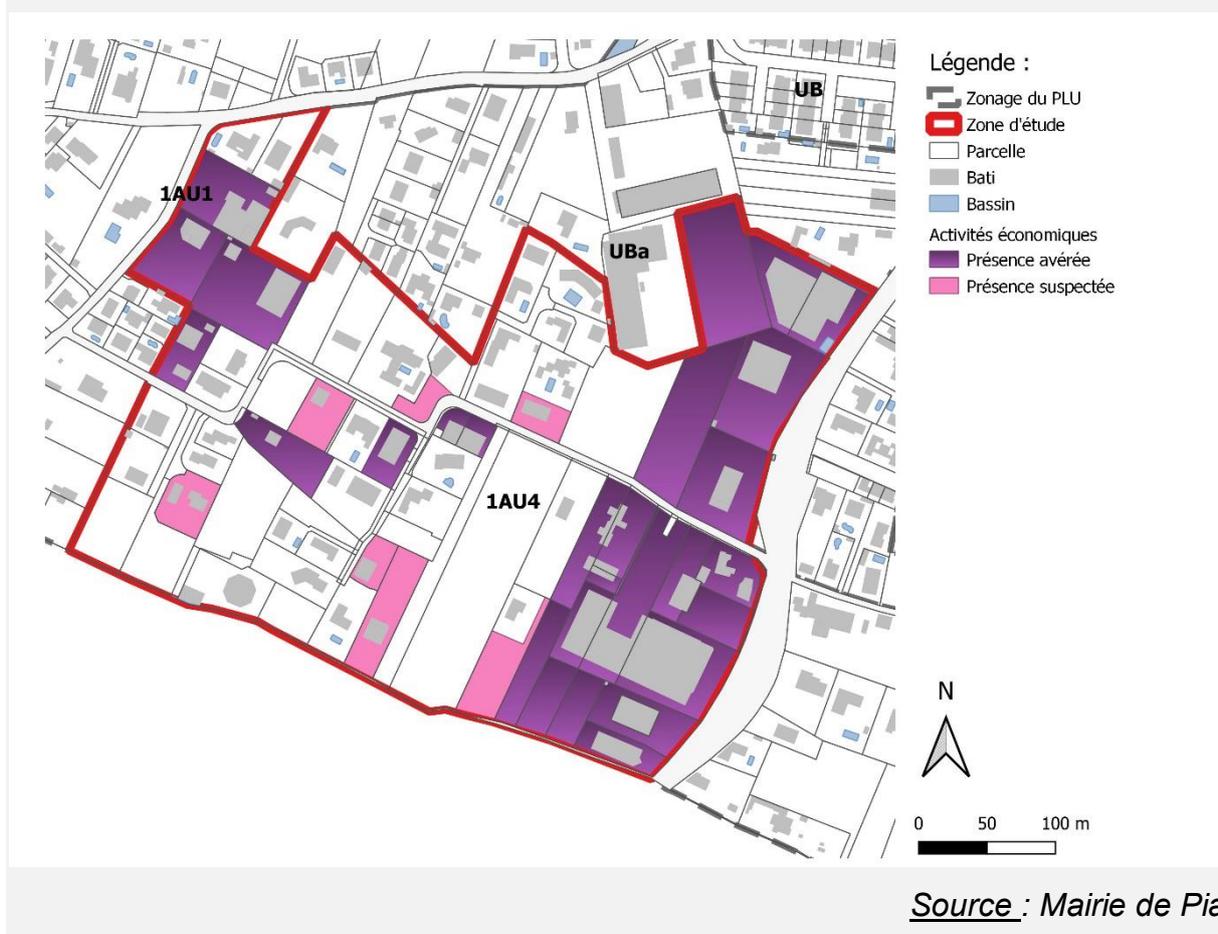
*Source : Extrait du PLU approuvé le 18/05/2013*

Les règles édictées dans le PLU contraignent les nouvelles constructions mais elles ont peu d'effet sur les ventes et les cessations d'activités.

Depuis quelques années, le service urbanisme constate que les ventes nombreuses, dans ce quartier de tissu artisanal diffus, se réalisent soit en deux temps (l'habitation et le local artisanal séparément), soit au profit de personnes qui ne disposent pas du statut d'artisan, les constructions évoluant ainsi exclusivement à destination d'habitation.

Afin d'identifier l'ampleur de la problématique, les services municipaux ont réalisé un état des lieux des implantations des activités économiques sur ce quartier au 01 Janvier 2022.

### Localisation des activités existante



Cet état des lieux démontre que les activités artisanales sont donc minoritaires sur ce quartier mais restent regroupées.

Les dispositions du PLU pour le maintien des activités artisanales n'ont pas été suffisantes face à la pression foncière. L'attractivité du territoire pianenc pour la fonction résidentielle a conduit à leur diminution *in situ*. L'évolution du tissu urbain compris entre la Route de Perpignan et le Chemin des Charrettes ne s'est pas fait en faveur de l'artisanat.

La légitimité du zonage actuel est remise en question par cet état de fait.

Les conflits d'usage sont de plus en plus fréquents sur le secteur et la cohabitation des résidences et des activités artisanales de plus en plus difficile.

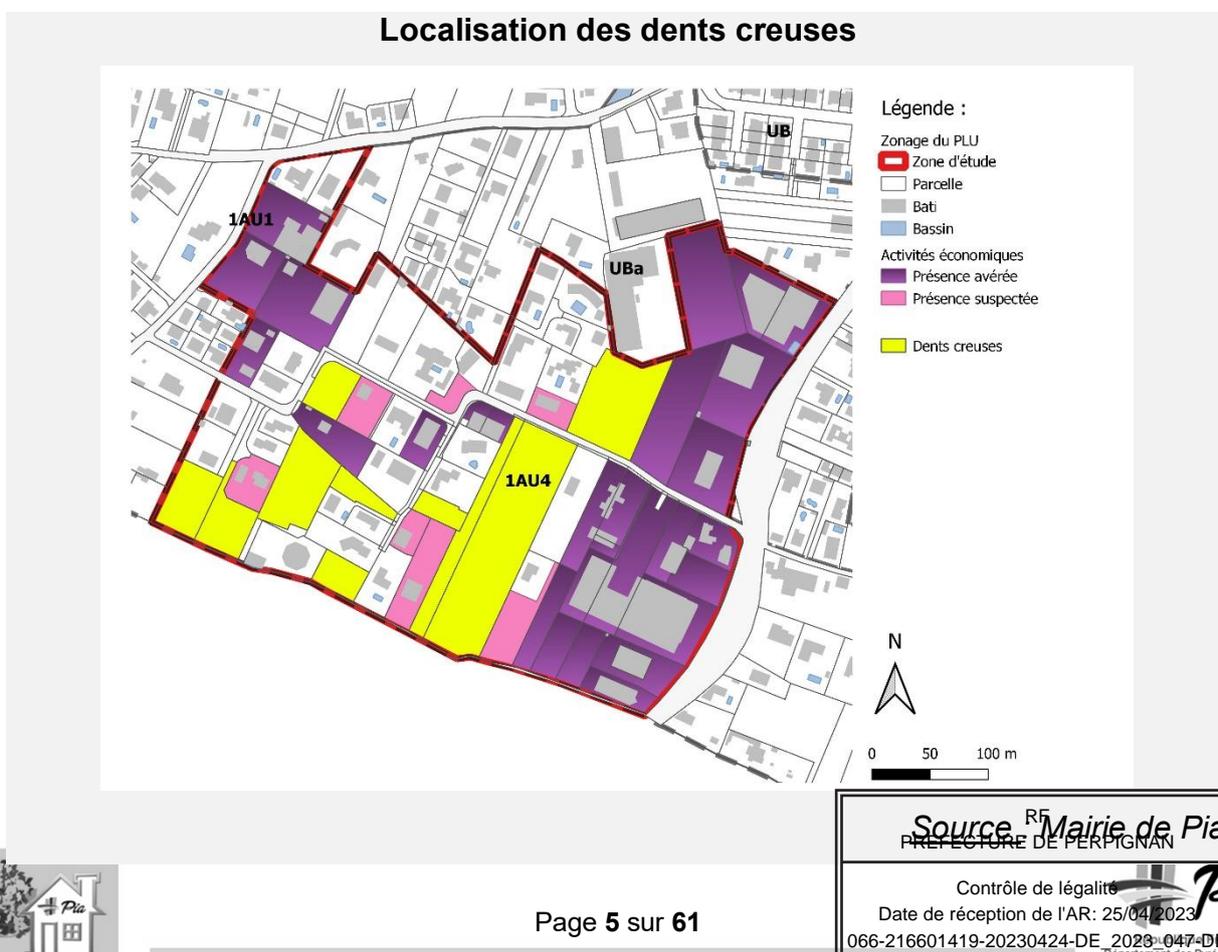
D'autre part, comme indiqué dans le PADD la volonté de la commune consiste à ne permettre à l'avenir que la réalisation de zones artisanales à vocation unique pour éviter ce genre d'écueil.

C'est d'ailleurs en ce sens que le PADD prévoit la création d'une zone 1AU4a, à destination exclusivement artisanale.

A ce jour, le maintien de la mixité de l'ensemble de la zone 1AU4 n'apparaît ni nécessaire, ni opportune, dans la mesure où elle est de nature à créer de nouveaux conflits d'usage.

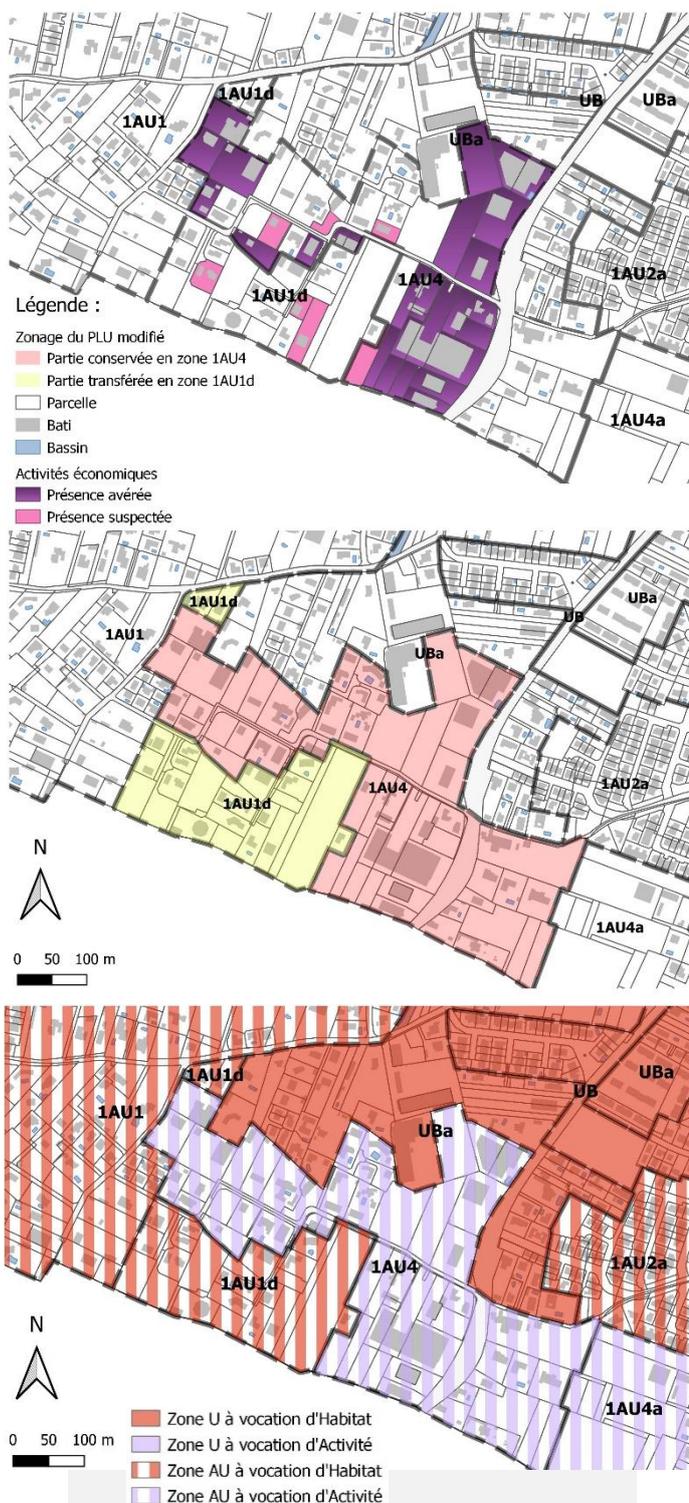
Aussi la modification de la destination d'une partie de la zone, déjà désertée par les activités artisanales, vers une destination exclusivement dédiée à l'habitat apparaît être la solution la plus pertinente, pour en permettre une densification cohérente.

D'autre part, les nouvelles implantations artisanales seraient limitées au nouveau périmètre et ne pourraient donc pas intervenir au milieu des habitations. De fait, le nouveau périmètre serait favorable à l'implantation des activités artisanales dans la zone créée spécifiquement à cet effet par le PLU, à l'Est de la Route de Perpignan. Impulser le développement économique au sein du secteur 1AU4a, qui ne peut s'urbaniser qu'avec une opération d'aménagement d'ensemble, permet de garantir la maîtrise et l'intégration de ces nouvelles constructions sur le territoire.



Tel que mis en avant sur la carte précédente, ce quartier comprend plusieurs parcelles non construites qui constituent un potentiel de développement et de densification urbaine.

### Modification du zonage



Source : Mairie de Pia

Une attention particulière a donc été portée sur chacune de ces dents creuses afin de déterminer s'il était plus opportun de maintenir l'installation d'activités artisanales.

À noter que l'orientation inscrite dans le PADD « L'artisanat : éviter les conflits d'usage » reste inchangée. Les élus ont donc travaillé à redessiner les limites de la zone artisanale afin de prendre en compte au mieux les réalités du territoire.

En outre, affirmer la destination résidentielle de ce secteur pourra favoriser la densification urbaine. De fait, la dominance d'une destination sur une autre permettra une meilleure lisibilité du quartier et induire une nouvelle dynamique *in situ*. Cette évolution du PLU répond également à une volonté législative de diminution de la consommation des espaces, qui trouve une nouvelle fois sa traduction dans la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

La Modification Simplifiée n°5 conclue à un classement d'une partie de la zone 1AU4 (celle où les activités artisanales ne sont pas avérées) vers le secteur 1AU1d nouvellement créé. Ce secteur au sein de la zone 1AU1 du PLU permet de conserver l'ensemble des règles de gabarit. Ainsi, seule la destination des constructions évolue, en entraînant ni diminution, ni majoration des possibilités de construction.

L'évolution du zonage telle que proposée dans la présente procédure de Modification Simplifiée s'inscrit dans la continuité des règles édictées dans le PLU, et notamment en incitant l'implantation des activités le long de la Route de Perpignan et entre cette voie et le Chemin de la Poudrière.

Des améliorations sont apportées spécifiquement au règlement du secteur 1AU1d : Le nombre de place de stationnement minimal (obligation minimale de 2 places de stationnement par logement, puis 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

D'autres améliorations sont également apportées et concernent également d'autres zones du PLU. Ces modifications sont détaillées dans le chapitre « 2.2 Modifications mineures du règlement écrit ».

Le règlement écrit et le plan de zonage associé (pièce n°3 du dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU de Pia) sont modifiés par voie de conséquence.

**Extrait du plan de zonage AVANT modification**



*Source : Modification Simplifiée n°4 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 30/09/2021*

**Extrait du plan de zonage APRES modification**



*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

PRÉFECTURE DE PERPIGNAN

Contrôle de légalité  
Date de réception de l'AR: 25/04/2023  
066-216601419-20230424-DE\_2023\_047-DE

La partie Est de la zone 1AU4 reste inchangée.

### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

TITRE II - LES ZONES A URBANISER (AU).

Chapitre 1 : Zone 1AU1

CARACTERE DE LA ZONE 1AU1 :

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations individuelles après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation, notamment en matière de financement des équipements publics.

Cette zone à vocation d'habitat est aujourd'hui majoritairement urbanisée, et les réseaux sont inexistantes ou insuffisants pour pouvoir classer l'intégralité de la zone en zone U urbaine. Par application du principe de précaution considérant la desserte par les réseaux et la suffisance de ces derniers, la municipalité a préféré classer ce secteur en zone 1AU1 immédiatement ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

Elle correspond à une urbanisation au « coup par coup » effectuée ces 20 dernières années, avec une urbanisation diffuse et aérée. Dans ce secteur, le fonctionnement urbain est rendu difficile (voies en impasses, raquettes de retournement, absence de ségrégation spatiale...).

La zone 1AU1 comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur 1AU1b désignant un secteur majoritairement urbanisé et qui présente un CES différent du reste de la zone 1AU1 ;
- Le sous-secteur 1AU1c désignant un secteur qui présente une hauteur différente du reste de la zone 1AU1 ;
- **Le sous-secteur 1AU1d désignant un secteur majoritaire urbanisé qui dispose de règles différentes concernant les annexes et les places de stationnement.[...]**

ARTICLE 1AU1-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés.

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations individuelles après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

[...]

- **Sauf dans le secteur 1AU1d**, les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscine...) sont admis **en limites séparatives** à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
- ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
- D'avoir une superficie au maximum égale à 12 m<sup>2</sup>. Cette emprise est portée à 24 m<sup>2</sup> dans le cas de garages.
- De ne pas servir d'habitation. [...]

#### ARTICLE 1AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...] **Sauf dans le secteur 1AU1d**, des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives **sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AU1-2 à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur. Elles ne doivent pas servir à l'habitation.** [...]

#### ARTICLE 1AU1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

[...] Pour les habitations **à l'exception du secteur 1AU1d** :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

**Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.**

**Pour les habitations au sein du secteur 1AU1d :**

**Pour les habitations, deux places de stationnement minimum devant être réalisées sur la parcelle. Au-delà de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

**Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.** [...]

Source : *Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

Le tableau des surfaces du PLU est également modifié par voie de conséquence.

### Tableau des surfaces des zones du PLU AVANT modification

Zones du PLU	Vocations des zones	Superficies (en hectare)
<b>UA</b>	Centre historique	<b>13.04</b>
<b>UB</b>	Habitat, commerces de proximité, équipements publics, de services, sportifs... <i>COS différent</i>	<b>173.15</b>
<i>Dont UBa</i>	<i>Équipements scolaires et sportifs</i>	41.94
<i>Dont UBb</i>	<i>Équipements scolaires et sportifs du collège</i>	1.65
<i>Dont UBc</i>	<i>Équipements scolaires et sportifs du collège, risque faible d'inondation</i>	3.09
<i>Dont UBcr</i>	<i>Zone d'accueil à caractère social (personnes âgées)</i>	1.07
<i>Dont UBd</i>	<i>Habitat, équipements publics, opération d'aménagement d'ensemble</i>	4.71
<i>Dont UBe</i>	<i>Commerces et services de proximité Équipements sportifs communaux</i>	3.99
<i>Dont UBf</i>	<i>Dispositions particulières</i>	0.77
<i>Dont UBI</i>		4.86
<i>Dont UBs</i>		3.00
<b>Total zones UB</b>		<b>173.15</b>
<b>UE</b>	Activités spécialisées	<b>19,50</b>
<i>Dont UEa</i>	<i>Lotissement communal artisanal, dispositions spécifiques</i>	2.74
<b>Total zones UE</b>		<b>19.50</b>
<b>TOTAL ZONES U</b>		<b>205.69</b>
<b>1AU1</b>	Habitat, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux	<b>111.09</b>
<i>Dont 1AU1b</i>	<i>CES différent</i>	73.01
<i>Dont 1AU1c</i>	<i>Hauteur différente</i>	0.54
<b>1AU2</b>	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement. <i>COS et hauteur différents</i>	<b>35.82</b>
<i>Dont 1AU2a</i>	<i>COS et hauteur différents, 40 % de logements locatifs sociaux, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble</i>	13.85
<i>Dont 1AU2s</i>		7.60
<b>1AU3</b>	Habitat au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, respectant les orientations particulières d'aménagement	<b>8.51</b>
<b>1AU4</b>	Activités artisanales, ouverture au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, habitations nécessaires à l'activité autorisée <i>Activités artisanales, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.</i>	<b>36.19</b>
<i>Dont 1AU4a</i>	<i>Hauteur différente</i>	8.28
<i>Dont 1AU4b</i>	Commerces de proximité et services Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble	9.14
<b>1AU5</b>		<b>1.72</b>
<b>TOTAL 1AU</b>		<b>193.33</b>

PREFECTURE DE PERPIGNAN

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 25/04/2023

066-216601419-20230424-DE\_2023\_047-DE

<b>2AU</b>	Habitat	<b>11.69</b>
<i>Dont 2AUr</i>	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement. <i>Rétention, espace ludique, sportif, paysager... liés à l'ouverture de la zone 2AU</i>	1.43
<b>TOTAL ZONES 2AU</b>		<b>11.69</b>
<b>3AU</b>	Habitat	<b>10.75</b>
<i>Dont 3AUr</i>	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement. <i>Rétention, espace ludique, sportif, paysager... liés à l'ouverture de la zone 3AU</i>	2.82
<b>TOTAL ZONES 3AU</b>		<b>10.75</b>
<b>4AU</b>	Activités spécialisées, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement	26.84
<b>TOTAL ZONES 4AU</b>		<b>26.84</b>
<b>TOTAL ZONES AU</b>		<b>242.61</b>
<b>A</b>	Agricole	<b>828.13</b>
<i>Dont Aa</i>	<i>Constructions liées à l'activité interdites</i>	801.77
<b>TOTAL ZONES A</b>		<b>828.13</b>
<b>N</b>	Naturelle	<b>41.57</b>
<i>Dont Na</i>	<i>Autoroute</i>	16.11
<i>Dont NI</i>	<i>Équipements de loisirs</i>	10.36
<i>Dont Np</i>	<i>Parkings</i>	5.06
<i>Dont Ns</i>	<i>Station d'épuration</i>	1.78
<i>Dont Nv</i>	<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	0.52
<b>TOTAL ZONES N</b>		<b>41.57</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 318</b>

*Source : Modification Simplifiée n°4 du PLU  
approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 30/09/2021*

**Tableau des surfaces des zones du PLU APRES modification**

(modification insérée en rouge)

Zones du PLU	Vocations des zones	Superficies (en hectare)
<b>UA</b>	<b>Centre historique</b>	<b>13.04</b>
<b>UB</b>	Habitat, commerces de proximité, équipements publics, de services, sportifs... <i>COS différent</i>	<b>173.15</b>
<i>Dont UBa</i>	<i>Équipements scolaires et sportifs</i>	41.94
<i>Dont UBb</i>	<i>Équipements scolaires et sportifs du collège</i>	1.65
<i>Dont UBc</i>	<i>Équipements scolaires et sportifs du collège, risque faible d'inondation</i>	3.09
<i>Dont UBcr</i>	<i>Zone d'accueil à caractère social (personnes âgées)</i>	1.07
<i>Dont UBd</i>	<i>Habitat, équipements publics, opération d'aménagement d'ensemble</i>	4.71
<i>Dont UBe</i>	<i>Commerces et services de proximité Équipements sportifs communaux</i>	3.99
<i>Dont UBf</i>	<i>Dispositions particulières</i>	0.77
<i>Dont UBI</i>		4.86
<i>Dont UBS</i>		3.00
<b>Total zones UB</b>		<b>173.15</b>
<b>UE</b>	<b>Activités spécialisées</b>	<b>19,50</b>
<i>Dont UEa</i>	<i>Lotissement communal artisanal, dispositions spécifiques</i>	2.74
<b>Total zones UE</b>		<b>19.50</b>
<b>TOTAL ZONES U</b>		<b>205.69</b>
<b>1AU1</b>	Habitat, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux	<del>411.09</del> <b>116.11</b>
<i>Dont 1AU1b</i>	<i>CES différent</i>	73.01
<i>Dont 1AU1c</i>	<i>Hauteur différente</i>	0.54
<i>Dont 1AU1d</i>	<i>Règles différentes sur les annexes et le stationnement</i>	<b>5,02</b>
<b>1AU2</b>	Habitat	<b>35.82</b>
	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	
<i>Dont 1AU2a</i>	<i>COS et hauteur différents</i>	13.85
<i>Dont 1AU2s</i>	<i>COS et hauteur différents, 40 % de logements locatifs sociaux, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble</i>	7.60
<b>1AU3</b>	Habitat au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, respectant les orientations particulières d'aménagement	<b>8.51</b>
<b>1AU4</b>	Activités artisanales, ouverture au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, habitations nécessaires à l'activité autorisée	<del>36.19</del> <b>31.17</b>
<i>Dont 1AU4a</i>	<i>Activités artisanales, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement. Hauteur différente</i>	8.28
<i>Dont 1AU4b</i>	<i>Commerces de proximité et services</i>	9.14
<b>1AU5</b>	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble	<b>1.72</b>
<b>TOTAL 1AU</b>		<b>193.33</b>

PREFECTURE DE PERPIGNAN

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 25/04/2023

066-216601419-20230424-DE\_2023\_047-DE

<b>2AU</b>	Habitat	<b>11.69</b>
<i>Dont 2AUr</i>	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement. <i>Rétention, espace ludique, sportif, paysager... liés à l'ouverture de la zone 2AU</i>	1.43
<b>TOTAL ZONES 2AU</b>		<b>11.69</b>
<b>3AU</b>	Habitat	<b>10.75</b>
<i>Dont 3AUr</i>	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement. <i>Rétention, espace ludique, sportif, paysager... liés à l'ouverture de la zone 3AU</i>	2.82
<b>TOTAL ZONES 3AU</b>		<b>10.75</b>
<b>4AU</b>	Activités spécialisées, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement	26.84
<b>TOTAL ZONES 4AU</b>		<b>26.84</b>
<b>TOTAL ZONES AU</b>		<b>242.61</b>
<b>A</b>	Agricole	<b>828.13</b>
<i>Dont Aa</i>	<i>Constructions liées à l'activité interdites</i>	801.77
<b>TOTAL ZONES A</b>		<b>828.13</b>
<b>N</b>	Naturelle	<b>41.57</b>
<i>Dont Na</i>	<i>Autoroute</i>	16.11
<i>Dont Ni</i>	<i>Équipements de loisirs</i>	10.36
<i>Dont Np</i>	<i>Parkings</i>	5.06
<i>Dont Ns</i>	<i>Station d'épuration</i>	1.78
<i>Dont Nv</i>	<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	0.52
<b>TOTAL ZONES N</b>		<b>41.57</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 318</b>

*Source : Mairie de Pia*

## 2.2 Modifications mineures du règlement écrit

### 2.2.1 Corriger quelques erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement écrit du PLU

La rédaction actuelle du règlement du PLU comprend quelques erreurs matérielles (d'orthographe, de casse...).

Par exemple, dans l'article 2 des zones UE et 1AU4 du PLU, il est noté « installations individuelles » au lieu d'une habitation. La volonté de cette règle depuis son écriture lors de l'élaboration du PLU est de dédier exclusivement cette zone à l'artisanat, l'habitation ne pouvant y être autorisée qu'à titre accessoire

Également, à l'article 2 de certaines zones du PLU, des conditions précises sont imposées aux annexes admises en limites séparatives. Toutefois, la rédaction en mentionne pas clairement que ces conditions ne sont valables uniquement pour les annexes édifiées en limites séparatives. Les articles 2 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2 et 1AU3 seront repris en ce sens.

#### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge (exemple de la zone UB)

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

[...] - Les garages et les annexes sont admis **en limites séparatives** à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
- ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
- De ne pas servir d'habitation. [...]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Dans cette même volonté d'améliorer la lisibilité de la règle, l'article 7 de ces zones indiquera que les annexes sont admises en limites séparatives sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 2, sans les lister une seconde fois.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UB)**

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

[...] Des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives ~~à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur. Elles ne doivent pas servir à l'habitation~~ sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article UB-2. [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

En outre, le paragraphe sur les climatiseurs aux articles 11 « Aspect extérieur » des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N du PLU est erroné. Il est indiqué que les unités extérieures doivent être protégées via une grille. Or la finalité de cette règle n'est pas de protéger mais de masquer ces équipements depuis le domaine public.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UA)**

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] 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~~ masqués 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.

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

La commune de Pia a souhaité, par la présente procédure de Modification Simplifiée du PLU, corriger ces erreurs matérielles afin d'améliorer la lisibilité du règlement.

## 2.2.2 Supprimer l'interdiction des exhaussements de terrain

Le règlement du PLU comprend l'interdiction de réaliser « l'affouillement et l'exhaussement des sols » pour l'ensemble des zones. Des exceptions sont admises notamment pour « assurer l'accès aux constructions ».

Cette règle du PLU s'est largement inspirée de la rédaction du POS. La volonté des auteurs du PLU était de limiter l'impact des travaux sur le terrain naturel. La Salanque étant un territoire vulnérable face au risque inondation, le parti pris dans le PLU était d'interdire sur l'ensemble du territoire les affouillements et exhaussements du sol. Toutefois, conscients que les constructions nécessitent une certaine adaptation du terrain naturel, il est prévu dans le règlement du PLU de déroger à cette règle dans des cas précis.

La municipalité actuelle souhaite lever cette interdiction dans les secteurs U et AU où le risque inondation n'est pas identifié. La suppression de cette règle se fait en conformité avec le PPRNi et dans le respect du Porter à Connaissance de l'État sur le risque inondation du 11 juillet 2019.

À noter que le règlement du PPRNi s'appliquant indépendamment du PLU, le rappel de l'existence de ce document supracommunal (à l'article 1) est suffisant et ne nécessite pas la rédaction d'une règle spécifique et supplémentaire dans le PLU.

En sus, cette interdiction est maintenue dans les zones AU non ouvertes à l'urbanisation, ainsi que dans les zones A et N. Ces zones constituant des secteurs peu urbanisés, il est opportun d'y préserver le terrain naturel.

Les articles 1 et 2 des zones UA, UB, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5 du PLU ainsi que l'article 2 de la zone UE du PLU sont donc modifiés en voie de conséquence.

### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

#### (exemple de la zone UB)

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

[...] - L'affouillement ~~et exhaussement~~ des sols, à l'exception de ceux indispensables pour assurer ~~l'accès aux constructions et~~ l'aménagement de bassins de rétention des eaux dans les secteurs UBd et UBe. [...]

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

[...] - Les affouillements ~~et exhaussements~~ de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site. [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

### 2.2.3 Réécrire les règles concernant les pentes de toiture

L'article 11 des zones du PLU comprend la règle suivante : « orientation de la pente : la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ».

Cette règle est souvent mal comprise par les constructeurs et rend difficile le travail des instructeurs des autorisations du droit des sols.

La règle peut être simplifiée dans son écriture : « le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle ». Une meilleure lisibilité de la règle garantie son application.

L'article 11 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N du PLU est donc modifié en voie de conséquence.

#### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge (exemple de la zone UA)

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] - orientation de la pente : ~~la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pentes) doit être perpendiculaire à l'axe des voies~~ le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle. [...]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

En sus, l'article 11 indique que le pourcentage des toitures doit être compris entre 30 et 33 %. Cette règle est fréquemment mal comprise : les pourcentages sont confondus avec les degrés d'un angle.

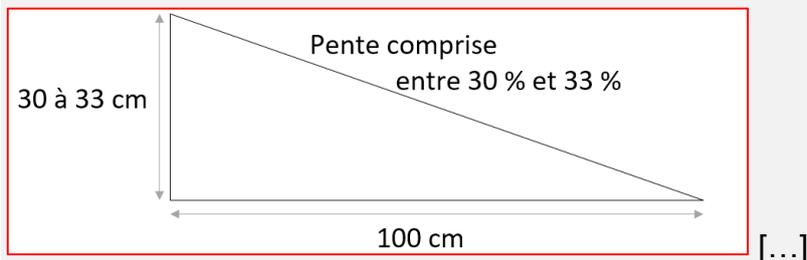
L'insertion d'un schéma expliquant comment se calcule un pourcentage de pente semble opportun pour faciliter la lisibilité de cette règle.

L'article 11 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N du PLU est donc modifié en voie de conséquence.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UA)**

**ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR**

[...] - pourcentage de la pente 30 % à 33 %



Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

### 2.2.4 Préciser les règles d'implantation des constructions

Il est important de définir précisément la règle d'implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives. En effet, l'instruction de l'autorisation d'urbanisme se trouvera changer selon dans quelles mesures les distances prescrites dans le règlement s'appliquent.

Le règlement du PLU en vigueur ne comprend pas de définition de ce recul pour ce qui concerne la distance par rapport aux voies et emprise publiques. Il est donc primordial de lever cette ambiguïté.

Concernant le recul par rapport aux limites séparatives, le règlement dispose qu'il s'applique entre « tout point d'un bâtiment » et le « point de la limite parcellaire ». Cette disposition n'est pas conforme à la volonté communale et nécessite donc d'évoluer.

La municipalité souhaite amender l'écriture de ces règles pour préciser que ces prospectifs se calculent à partir du nu de la façade. Ainsi, la distance ne prend en compte aucun élément d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) dans la limite de surplomb de cette zone de 80 cm.

Cette précision de la règle n'est pas de nature à diminuer ou majorer de plus de 20 % la possibilité de construction au sein de chaque zone concernée. En effet, cette modification va permettre la réalisation des débords de toit à l'intérieur des prospects. L'impact sur la construction est limité à son implantation qui peut se décaler de 40 à 60 cm en moyenne. L'incidence est donc négligeable à l'échelle de la construction dans son ensemble.

Les articles 6 et 7 des zones UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N du PLU, ainsi que l'article 7 de la zone UA du PLU sont donc modifiés en voie de conséquence.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UB)**

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

**Les Le nu des façades des** constructions **doivent** ~~doit~~ être **édifiées** ~~édifié~~ en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, excepté en secteur UBe où l'alignement aux voies publiques internes à l'opération est autorisé dans le respect des orientations particulières d'aménagement annexé au présent dossier de PLU.

**À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm. [...]**

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

La distance comptée horizontalement ~~de tout point du nu des façades~~ 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 sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $L = H/2$ ), sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m.

**À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm. [...]**

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

## 2.2.5 Harmoniser les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la continuité du point 2.2.4., la réflexion portée sur la rédaction des règles d'implantation a mis en exergue des règles différentes dans les zones urbaines et à urbaniser.

Ainsi, l'article UB 7 du règlement du PLU prévoit que les pignons aveugles et façades aveugles peuvent être implantés à 3 mètres des limites séparatives. Cette règle alternative au prospect de 4 mètres n'est pas présente dans les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du PLU.

Pour autant la forme urbaine existante et recherchée dans ces secteurs est similaire à celle de la zone UB. L'ajout de cette disposition à l'article 7 des zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du PLU est donc une évolution logique qui permet d'harmoniser les règles sur le territoire pianenc.

### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge (exemple de la zone 1AU1)

ARTICLE 1AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

~~La distance comptée horizontalement de tout point~~ **Le nu des façades** 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 sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $L = H/2$ ), **sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m.** [...]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Cette dérogation admise uniquement pour les pignons et façades aveugles ne diminuent pas les possibilités de construire.



L'article 11 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5 comprendra la disposition suivante.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UA)**

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] 4) CLÔTURES

~~a) — La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.~~

~~b) — La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.~~

a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

• À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;

• À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

En sus, dans les zones Np et 1AU1 du PLU, la hauteur maximale des clôtures donnant sur voies publiques et privés pourra être portée à 2,00 m pour les projets d'installation de panneaux photovoltaïques. Cette disposition permet de respecter les obligations sécuritaires imposées par les assureurs de ces projets. La volonté des élus est de favoriser l'installation de projet en faveur du développement durable.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone 1AU1)**

ARTICLE 1AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] 4) CLÔTURES

~~a) — La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.~~

~~b) — La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.~~

La hauteur maximale des clôtures est portée :

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

• À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon). En sus, dans le cas de projets d'installation de panneaux photovoltaïques, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,00 m ; [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

## 2.2.7 Rappeler l'obligation d'achever les constructions et l'importance de soigner les finitions aux articles 11 du règlement du PLU

Bien que le Code de la Construction et de l'Habitation impose l'achèvement et le maintien constant du bon état des façades, il est fréquent de constater que de nombreuses constructions sur Pia ne sont pas achevées. Cette réalité touche notamment les murs de clôture.

Cette situation nuit au cadre de vie et à l'esthétisme des quartiers urbains. Afin d'y remédier, un rappel de la règle sera mentionné à l'ensemble des articles 11 des zones du PLU (zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N).

### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge (exemple de la zone UA)

#### ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux. [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

## 2.2.8 Autoriser de nouvelles formes de constructions et de nouveaux matériaux

Les articles 11 des zones du PLU autorisent les toitures terrasses sous réserves qu'elles soient accessibles et qu'elles ne soient pas situées sur les limites séparatives. Cette disposition engendre deux difficultés. La première est que ces toitures créent des servitudes de vue et par la suite, des conflits de voisinage. La seconde est qu'elle limite les constructions d'architecture contemporaine sur le territoire.

En sus, le PLU prévoit également qu'il est admis de déroger à la réalisation de toiture en pente pour motifs de développement durable : rétention des eaux pluviales, toiture terrasse végétalisée, installation de panneaux photovoltaïques...

Dans certains cas, ces dérogations possibles conduisent à des abus. Les toitures terrasses végétalisées accordées dans les permis de construire sont rarement végétalisées dans les faits et les agents assermentés et commissionnés peinent à vérifier ce point au moment de la vérification de la conformité de la construction.

Il semble nécessaire de retravailler la règle sur les toitures terrasses pour disposer d'un règlement plus adapté à notre époque. Conscient de cela, les élus souhaitent modifier l'ensemble des articles 11 des zones du PLU (zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, A et N), pour autoriser uniquement les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales. Ces deux motifs devront être respectés.

### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge (exemple de la zone UA)

#### ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] ~~Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.~~

1) FORMES

a) Toitures : [...]

- Les toitures terrasses non accessibles **et** assurant la rétention des eaux pluviales sont admises. [...]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Dans une logique de moderniser le règlement du PLU, il est également opportun d'amender la règle concernant les matériaux des façades. Actuellement, les façades doivent être crépies avec une finition rustique très fin jeté ou talochée.

À l'exception de la zone UA qui correspond au centre historique, la nouvelle rédaction des articles 11 des zones du PLU permettra le recours aux parements en pierre et en bois. La finition des crépis ne sera plus précisée.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UB)**

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] 2) MATÉRIAUX

a) de façade : - crépi ~~rustique très fin jeté ou taloché.~~ ou en parements (pierre, bois...).

[...]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Le règlement de la zone UA du PLU limite pour les matériaux de fermetures le recours au bois. Dans un souci de modernisation de la règle, le recours à des matériaux différents mais dont l'aspect extérieur imite le bois sera autorisé.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge**

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] 2) MATÉRIAUX

c) de fermetures : bois plein ou imitation bois. [...]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Concernant les annexes, leur aspect extérieur doit être en harmonie avec la construction principale. Le règlement actuel de l'ensemble des zones du PLU prévoit donc que ces annexes soient construites en dur avec une façade crépie et une toiture en tuile canal rouge.

Cette obligation engendre nécessairement un investissement plus conséquent que l'achat d'un abri de jardin en kit avec des matériaux d'aspect métallique ou en bois.

Afin de faciliter le recours à ces solutions moins coûteuses, une dérogation aux règles concernant les pentes et les matériaux des constructions, inscrites à l'article 11, sera octroyée pour les annexes de 12 m<sup>2</sup> d'emprise.

Dans cette même démarche, une dérogation sera également prévue pour vérandas et les terrasses couvertes concernant le pourcentage de la pente et les matériaux utilisés.

Par conséquent, l'article 11 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5 du PLU est amendé comme suit.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UA)**

**ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR**

[...]

1) FORMES

a) Toitures :

Pourcentage de la pente 30 % à 33 %. **Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les vérandas et les terrasses couvertes.** [...]

2) MATERIAUX

[...] b) de toiture : tuile terre cuite canal couleur rouge

**Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).** [...]

**d) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.** [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

Enfin, dans les articles 11 des zones du PLU, le paragraphe sur les antennes et paraboles est également supprimé.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UB)**

**ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR**

[...] ~~7) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~ [...]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

## 2.2.9 Définir la notion d'emprise au sol pour affiner la mise en œuvre

Le Code de l'Urbanisme (article R. 420-1) donne la définition suivante de l'emprise au sol : « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Dans les règlements des PLU et des PPRNi, il est possible de préciser quelles constructions sont prises en compte pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES). Par exemple, les services de l'État, qui ont la compétence d'élaboration des PPRNi, intègrent dans leurs derniers documents une définition du calcul de l'emprise au sol qui exclut les piscines.

Le PPRNi de Pia, approuvé le 19/06/2006, ne comprend pas une telle définition. Il n'est donc pas permis à la commune d'apporter une telle évolution de la règle pour les zones concernées par le risque inondation.

Toutefois, certaines zones U et AU du PLU imposent un coefficient d'emprise au sol maximal dans des secteurs non soumis au PPRNi, sans précision sur les modalités de calcul.

Il serait opportun d'ajouter la définition de la notion d'emprise au sol et du calcul du CES pour clarifier les règles inscrites dans le PLU. Ainsi un paragraphe sera ajouté aux articles 9 des zones UB et 1AU1 du PLU.

### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

#### (exemple de la zone UB)

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions applicable à la zone UB ne peut être supérieure à 50 % de la surface de la parcelle [...]

En dehors des zones concernées par le risque inondation (se référer aux prescriptions du PPRi en vigueur), pour lesquelles s'appliquent un CES défini par le PPRNi selon ses modalités propres, les terrasses au niveau du terrain naturel et les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

PREFECTURE DE PERPIGNAN

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 25/04/2023

066-216601419-20230424-DE\_2023\_047-DE

Cette modalité ne diminue pas les droits à construire, mais les augmente pour les piscines.

Par exemple, en zone UBa, une parcelle de 350 m<sup>2</sup> sur laquelle est édifée une maison de 105 m<sup>2</sup> d'emprise au sol n'a actuellement pas la possibilité de construire une piscine (le CES étant limité à 30 % du terrain d'assiette). La Modification Simplifiée n°5 du PLU augmente donc les droits à construire au sein des zones UB et 1AU1 qui sont concernées par un CES mais pas par un risque d'inondation.

En moyenne, les piscines réalisées sur le territoire communal ont une superficie de 20 m<sup>2</sup>. La superficie médiane des parcelles se situant dans les zones urbaines ou à urbaniser est de 347 m<sup>2</sup>. Ainsi, les droits à construire seraient augmenter d'environ 5,76 %, sachant que ce pourcentage peut être réduit par la prise en compte des parcelles ayant déjà une piscine.

## 2.2.10 Améliorer la lisibilité de la règle sur les stationnements et adapter l'offre de stationnement pour les visiteurs

L'article 12 « stationnement des véhicules » des zones du PLU comprend des règles minimales de réalisation de places de stationnement qui s'impose en fonction de tranches de surface plancher.

Cette disposition est parfois mal comprise par les bénéficiaires des permis de construire.

Afin de faciliter la lisibilité de cette règle, un exemple chiffré sera intégrée à la suite afin d'illustrer l'application de cette règle.

En sus, les dimensions minimales d'une place de stationnement intérieure et extérieure seront précisées dans le règlement du PLU.

En outre, cet article 12 impose de réaliser 1 place de stationnement pour les visiteurs par tranche de 3 lots dans les opérations d'ensemble, à l'exception des zones artisanales où cette règle est inexistante.

Dans la pratique, cette obligation est insuffisante, et les lotissements sont concernés par des stationnements anarchiques qui nuisent au cadre de vie et à la sécurité des piétons.

Pour pallier à cette problématique, la place de stationnement pour les visiteurs sera imposée par tranche de 2 lots pour les opérations d'ensemble. Cette évolution devrait permettre de répondre à la demande en stationnement qui accompagne l'urbanisation d'un secteur. Cette règle sera ajoutée aux articles UE-12 et 1AU4-12 du règlement du PLU pour qu'elle soit également prise en compte dans les secteurs artisanaux.

Par conséquent, l'article 12 des zones UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4 du PLU est amendé comme suit.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UB)**

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

[...] **La dimension minimale d'une place de stationnement est de :**

- **5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;**
- **5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.**

Pour les habitations :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

**Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.** [...]

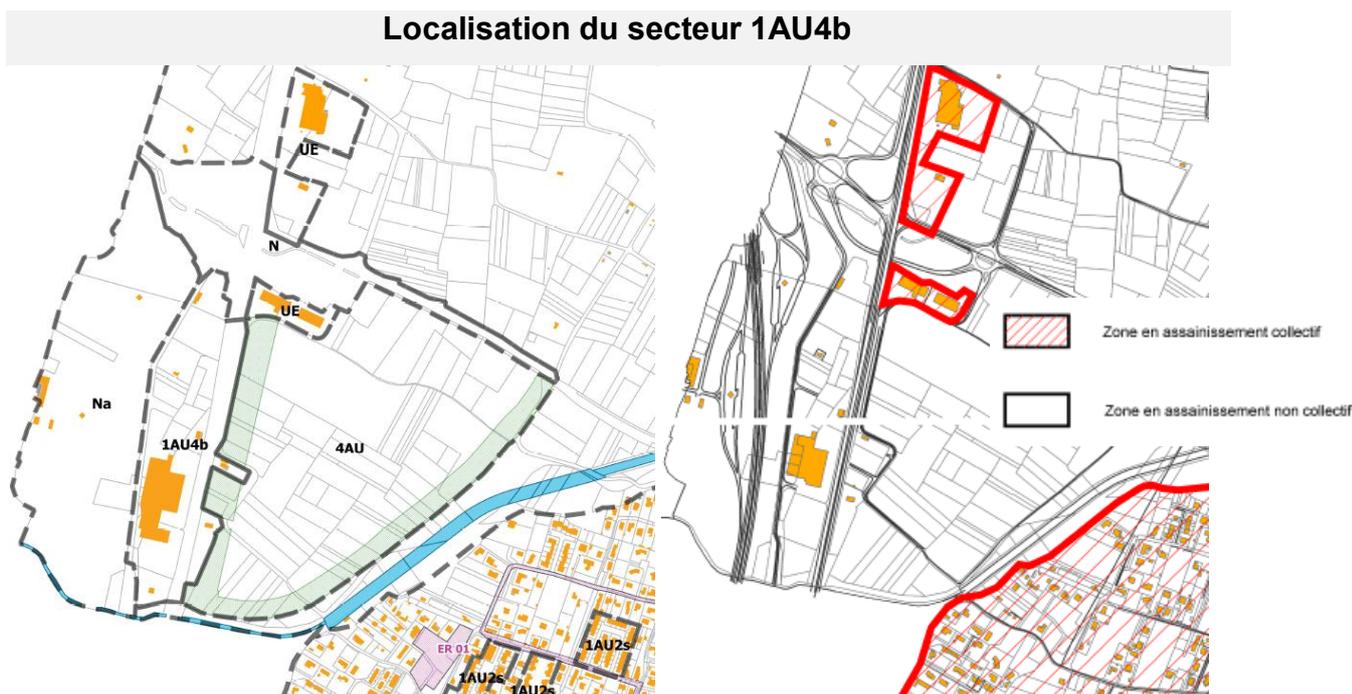
Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par **3 2** logements, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte. [...]

Source : *Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

## 2.2.11 Mettre en adéquation le règlement d'urbanisme avec le zonage d'assainissement

Le secteur 1AU4b du PLU n'est pas inclus dans la zone en assainissement collectif telle qu'approuvée par le zonage d'assainissement le 18/05/2013 (annexe 6g du dossier de PLU).



Source : Modification Simplifiée n°4 du PLU Source : Dossier d'Approbation du PLU

L'article 4 du règlement de la zone 1AU4 impose un raccordement au réseau collectif d'assainissement, sans dispositions propres au secteur 1AU4b qui se situe en zone d'assainissement non collectif.

Cette incohérence entre les deux documents réglementaires doit être modifiée afin d'améliorer la lisibilité de la règle et ne pas entraver le développement de projet au sein de ce secteur.

En sus, la possibilité de réaliser un captage particulier sera ajoutée pour ce secteur et uniquement en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, validée par les services municipaux.

Par conséquent, l'article 4 de la zone 1AU4 du PLU est amendé comme suit.

### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

#### ARTICLE 1AU4-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'alimentation en eau potable :

[...] Dans le secteur 1AU4b et en cas d'impossibilité technique, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :

- Pour les constructions à usage uni familiale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
- Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321 du Code de la Santé Publique.

Réseau d'assainissement :

À l'exception du secteur 1AU4b, toute ~~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.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Dans le secteur 1AU4b, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, et adapté au projet devra être réalisé après justification des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, des caractéristiques techniques, des conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et du choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution.

[...]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Par souci de cohérence, le caractère de la zone 1AU4 et particulièrement la définition du secteur 1AU4b et précisé comme suit.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge**

CARACTERE DE LA ZONE 1AU4 :

[...] - Le sous-secteur 1AU4b désignant un secteur qui présente **des dispositions différentes concernant la desserte des réseaux et** une hauteur différente du reste de la zone 1AU4. [...]

Source : *Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

### 3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT LIÉES À LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU

*Extrait de la demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, dans le cadre de l'examen au cas par cas du dossier de Modification Simplifiée n°5 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (annexe 1).*

#### 6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné – pour expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Exposez les raisons pour lesquelles vous estimez que la procédure engagée n'est pas susceptible de permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ?

La procédure de Modification Simplifiée n°5 du PLU de Pia n'engendrera aucun effet notable probable sur l'environnement. Au travers du formulaire de demande d'avis au cas par cas, l'ensemble des thématiques a été analysé et aucune incidence notable n'est ressortie.

Les modifications apportées au règlement d'urbanisme sont mineures et concernent des secteurs déjà urbanisés et artificialisés, sans ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Elles se situent en dehors de site protégé.

En sus, les évolutions du PLU n'engendrent pas d'augmentation de droit à construire de plus de 20 %.

**Ces modifications n'entraîneront aucune transformation substantielle ou irréversible des facteurs d'environnement, tels que la faune et la flore, le sol ou l'eau. Ainsi, la commune décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure.**

Compte tenu que la municipalité de Pia (personne publique responsable) estime, à l'issue de son auto évaluation, qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale, l'Autorité Environnementale sera saisie pour avis sur sa décision de ne pas réaliser d'évaluation.

Cette saisine est accompagnée du présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU et des autres éléments d'annexe demandés par l'Autorité environnementale.

## 4 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-4 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-5 DU CODE DE L'URBANISME

### 4.1 Rappel réglementaire

Article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

Article L. 131-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports. »

La commune de Pia n'est pas concernée par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ni un schéma de mise en valeur de la mer, ni un plan de mobilité et ni un programme local de l'habitat.

## 4.2 Prise en compte du plan-climat-air-énergie territorial

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) des Pyrénées Orientales a été approuvé le 07 octobre 2013 et vise 8 enjeux prioritaires :

- Pour atténuer le changement climatique :
  - Mobilité durable
  - Rénovation énergétique du bâti
  - Lutte contre la précarité
  - Mobilisation du territoire (population, collectivités, partenaires)
- Pour adapter le territoire aux effets attendus du changement climatique :
  - Préservation des ressources (eau, biodiversité, littoral)
  - Adaptation des activités économiques clés (tourisme, agriculture, forêt...)
  - Préservation du cadre de vie et de la santé de tous
  - Sécurisation des personnes, des biens et des réseaux (gestion des risques naturels)

**La présente Modification Simplifiée prend en compte ce document.**

Certaines modifications apportées sont favorables au développement durable, au cadre de vie, aux activités économiques... Les changements apportés au PLU ont donc une incidence favorable au vu des 8 enjeux prioritaire identifiés par le PCET des Pyrénées-Orientales.

## 5 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS DU 1° AU 10° DE L'ARTICLE L. 131-1 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-2 DU CODE DE L'URBANISME

### 5.1 Rappel réglementaire

Article L. 131-6 du Code de l'Urbanisme :

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme [...] sont compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions énumérées aux 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1. »

Article L. 131-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ;

2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;

- 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- 7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
- 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;
- 11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ;
- 12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
- 13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;
- 14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ;
- 15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
- 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- 17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;
- 18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement. »

Article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme :



« Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;

2° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics. »

À noter que le territoire de Pia n'est pas concerné par l'ensemble des dispositions et documents énumérés aux articles L. 131-1 et L. 131-2 du Code de l'Urbanisme (tel que la loi Littoral, la loi Montagne, le schéma directeur de la région d'Île-de-France, ...). De fait, la compatibilité de la Modification Simplifiée n°5 du PLU ne sera pas analysée avec ces éléments.

## 5.2 Compatibilité avec les objectifs et les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

Le territoire de Pia est concerné par le SRADDET Occitanie 2040, qui a été arrêté le 19 décembre 2019 et qui devrait être adopté l'adoption par l'assemblée régionale courant 2022.

Synthèse du rapport d'objectifs et du fascicule de règles du projet de SRADDET		Compatibilité de la MS n°5 du PLU
<b>Un rééquilibrage régional pour l'égalité des territoires</b> Favoriser le développement de l'offre de service pour tous		
- Garantir des solutions de mobilités pour tous les usagers	- Pôles d'échanges multimodaux stratégiques - Réseaux de transport collectif - Services de mobilité	Non concerné
- Favoriser l'accès aux services de qualité	- Centraliser les projets d'équipements et de services - Logistique des derniers kilomètres	Non concerné

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prioriser l'installation des commerces dans les centres et, si impossible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion</li> </ul>	
- Développer un habitat adapté à la diversité sociale des territoires	- Définir une stratégie favorisant une diversité de l'offre de logements	Non concerné
Accompagner les dynamiques de tous les territoires		
<p>Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir dans les massifs et les territoires de faibles densités un socle de services et l'accès à des ressources extérieures</li> <li>- Inciter aux coopérations entre territoires et avec les espaces métropolitains</li> <li>- Accompagner la transition et le développement des économies dans les territoires ruraux et de montagne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rééquilibrage régional en matière d'accueil de populations, en fonction des prévisions de consommation foncière et de production de logements</li> <li>- Équilibre population-emploi</li> <li>- Coopération territoriale</li> </ul>	Non concerné
<p>Développer un maillage équilibré du territoire et de nouvelles coopérations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer les nouvelles attractivités</li> <li>- Renforcer les synergies territoriales</li> </ul>		
<p>Consolider le rayonnement des métropoles et leur qualité de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des métropoles efficaces et durables</li> <li>- Consolider les moteurs métropolitains</li> </ul>		
Renforcer le rayonnement national et mondial de la région au bénéfice de tous		
- Inscrire la région dans les réseaux ferroviaire, aérien et maritime	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseaux de transport collectif</li> <li>- Services de mobilité</li> </ul>	Non concerné





<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques</li> <li>- Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Milieux aquatiques et des espaces littoraux</li> </ul>	
<p>Assurer le partage de la ressource en eau dans une approche multi-usages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs</li> <li>- Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides</li> <li>- Pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la région</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques et des espaces littoraux</li> <li>- Définir un projet de territoire économe en eau</li> </ul>	<p>Non concerné</p>
<p>Consommer moins d'énergie et en produire mieux</p>		
<p>Devenir la première région à énergie positive d'Europe à horizon 2050</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baisser de 20% la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040</li> <li>- Baisser de 40% la consommation énergétique liée au transport d'ici 2040</li> <li>- Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consommation énergétique</li> <li>- Développement des ENR</li> </ul>	<p>Une des modifications mineures apportées au règlement est favorable au développement des installations de panneaux solaires (adaptation des hauteurs des clôtures pour respecter les règles de sécurité). La Modification Simplifiée n°5 du PLU est donc parfaitement compatible avec les objectifs et règles fixés en la matière.</p>
<p>Favoriser le développement du fret ferroviaire, fluvial et maritime</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zones logistiques</li> </ul>	<p>Non concerné</p>

<p>Réduire la production de déchets et valoriser énergétiquement leur gestion</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Économie circulaire</li> <li>- Capacités d'incinération et de stockage des déchets dangereux</li> <li>- Installations de stockage des déchets non dangereux</li> <li>- Zones de chalandise des installations</li> <li>- Stockage des déchets dangereux</li> <li>- Situation exceptionnelle</li> </ul>	<p>Non concerné</p>
<p>Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique</p>		
<p>Favoriser un aménagement adapté aux risques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs</li> <li>- Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé et de population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisme favorable à la santé</li> <li>- Intégrer les risques naturels existants et anticiper ceux à venir liés au changement climatique, et proposer des mesures d'adaptation et d'atténuation</li> <li>- Recomposition spatiale littorale</li> </ul>	<p>Les modifications apportées se font en compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation, sans aggraver le risque ou la vulnérabilité des constructions face à ce risque.</p>
<p>Accompagner l'économie régionale dans la transition énergétique et climatique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logistique des derniers kilomètres</li> <li>- Préserver et reconquérir les territoires agricoles</li> <li>- Prioriser la densification et la requalification des zones d'activités existantes</li> <li>- Maximiser le potentiel de densification des zones logistiques et prioriser l'implantation des nouvelles zones au niveau des embranchements ferroviaires, fluviaux et portuaires</li> <li>- Économie bleue durable</li> <li>- Économie circulaire</li> </ul>	<p>Non concerné</p>
<p>Faire du littoral une vitrine de la résilience</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stratégie littorale et maritime</li> <li>- Recomposition spatiale littorale</li> <li>- Économie bleue durable</li> </ul>	<p>Non concerné</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer l'économie bleue et le tourisme régional dans le respect des enjeux de préservation et de restauration de la biodiversité</li> <li>- Faire du littoral une vitrine de la résilience</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques et des espaces littoraux</li> </ul>	
--	---	--

**La Modification Simplifiée n°5 du PLU est compatible avec les objectifs et les règles générales du fascicule inscrits dans le projet de schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.**

### **5.3 Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux**

Le territoire de Pia est concerné par le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021, qui fixe neuf grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques :

1. Changement climatique : s'adapter aux effets du changement climatique ;
2. Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
3. Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
4. Dimensions économique et sociale : prendre en compte des enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
5. Eau et aménagement du territoire : renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
6. Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé :

- a. Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle,
  - b. Lutter contre l'eutrophisation des milieux,
  - c. Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses,
  - d. Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles,
  - e. Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine ;
7. Fonctionnement des milieux aquatiques : préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides :
- a. Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques,
  - b. Préserver, restaurer et gérer les zones humides,
  - c. Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau ;
8. Partage de la ressource : atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
9. Risques d'inondations : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le projet de SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 reprend ces grandes orientations.

En sus, le SDAGE Rhône Méditerranée définit également des principes de gestion spécifiques des différents milieux : eaux souterraines, cours d'eau de montagne, grands lacs alpins, rivières à régime méditerranéen, lagunes, littoral.

Les évolutions mineures apportées dans le cadre de la présente procédure n'engendrent pas de conséquence sur la gestion et la prévention de la ressource en eau. **La Modification Simplifiée n°5 du PLU est compatible avec les objectifs du SDAGE en vigueur et celui en projet.**

## 5.4 Compatibilité avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement

Les six orientations stratégiques du SAGE des nappes de la plaine du Roussillon sont :

1. Articuler préservation des nappes et aménagement du territoire pour préserver l'avenir de la plaine du Roussillon avec pour objectifs :
  - a. Tenir compte de la portée sur les nappes de chaque projet de développement ou d'aménagement,
  - b. Proposer aux collectivités une charte pour concrétiser cet engagement,
  - c. Apporter un appui dédié aux collectivités via le Syndicat Mixte porteur du SAGE ;
2. Partager l'eau dans le respect des capacités de recharge des nappes avec pour objectifs :
  - a. Ne pas augmenter les prélèvements actuels dans le Pliocène,
  - b. Fixer des principes de gestion des nappes quaternaires,
  - c. Prévoir une baisse des prélèvements sur la bordure côtière Nord en été,
  - d. Lancer à l'échelle de la plaine du Roussillon un « schéma directeur de la ressource », destiné à envisager l'alimentation en eau pour l'eau potable à partir de différentes solutions (économies, substitution, interconnexion...);
3. Réguler la demande en eau par une politique d'économies volontariste avec pour objectifs :
  - a. Réaliser des économies sur les usages existants et pour l'avenir concevoir des projets économes en eau,
  - b. Collectivités : améliorer les rendements des réseaux d'eau potable, réduire les consommations pour les usages publics,
  - c. Inciter aux économies d'eau pour l'usage agricole et les autres usages économiques ;
4. Connaître tous les forages et faire en sorte qu'ils soient de bonne qualité avec pour objectifs :

- a. Tendre vers une connaissance la plus pointue possible des forages existants sachant que chaque forage devra être équipé d'un compteur,
  - b. Viser la connaissance exhaustive des forages et des volumes prélevés et la régularisation des forages agricoles, des campings et des collectivités,
  - c. Améliorer la connaissance des forages domestiques, avec l'appui politique des élus communaux ;
5. Protéger les captages AEP selon leur niveau de contamination et leur vulnérabilité avec pour objectifs :
- a. Privilégier le préventif, pour des raisons d'efficacité environnementale globale et de coût,
  - b. Rendre plus efficaces les actions de restauration de la qualité des eaux captées, en ciblant les secteurs sensibles pour l'alimentation en eau potable,
  - c. Adapter la stratégie selon le niveau de dégradation des captages (surveillance, alerte, programmes d'actions incluant soutien à l'agriculture bio et à l'amélioration des pratiques agricoles) ;
6. Organiser la gouvernance et la communication avec pour objectifs :
- a. Faire de la CLE du SAGE un lieu de concertation permanent appuyé dans ses choix par des commissions partenariales et thématiques,
  - b. Participer à la création d'une instance de coordination avec les autres démarches de gestion de l'eau présentes sur la plaine du Roussillon,
  - c. Développer une stratégie de communication cohérente et partenariale au service de la préservation des nappes du Roussillon.

La présente procédure n'induit pas de conséquences directes sur le SAGE des nappes de la plaine du Roussillon, notamment dans la mesure où aucun prélèvement d'eau n'est prévu pour ce projet.

**La Modification Simplifiée n°5 du PLU est en compatibilité avec le SAGE des nappes de la plaine du Roussillon.**

La commune de Pia est également concernée par le SAGE Agly qui est en cours d'élaboration. Aucune étude ou document de travail n'est à ce jour disponible. De plus, les mentions sur l'application du PPRNi sont conservées et même rajouter dans le règlement du PLU. La problématique des zones inondables est bien intégrée dans la démarche de Modification Simplifiée et les modifications apportées ne sont pas de nature à aggraver le risque. **La Modification Simplifiée n°5 du PLU ne peut dans ces conditions viser une compatibilité avec ce document.**

## **5.5 Compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans**

Le PGRI 2016-2021 Bassin Rhône Méditerranée est opposable depuis Décembre 2015. Issu d'une Directive Européenne transposée en Droit Français, ce plan vise la structuration de toutes les composantes de la gestion des risques d'inondation en mettant l'accent sur la prévention, la protection et la préparation.

5 grandes priorités sont été identifiées sur le bassin Rhône-Méditerranée et déclinées dans le socle commun du Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) Perpignan-Saint-Cyprien, auquel appartient la commune de Pia :

GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation

1.1. Sensibiliser et accompagner les acteurs de l'aménagement pour mieux prendre en compte les risques

1.2. Poursuivre le programme de PPR sur les périmètres des SLGRI

1.3. Développer le volet risque inondation dans les SCoT et PLU, et veiller à des pratiques harmonisées notamment pour la coordination des deux SCoT

1.4. S'assurer de la compatibilité des PLU avec les SCoT et celle des SCoT avec le PGRI

1.5. Engager des actions en vue de la réduction de la vulnérabilité du bâti : améliorer la connaissance des enjeux pour agir sur l'ensemble des composantes de la vulnérabilité (population, environnement, activités, ouvrages, réseaux...)

GO2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

2.1. Poursuivre les actions de limitation des débordements de cours d'eau et d'aménagement des champs d'expansion des crues

2.2. Veiller au développement des approches intégrées associant la gestion et la préservation des milieux aquatiques à la prévention des risques d'inondation

GO3 : Améliorer la résilience des territoires exposés

3.1. Développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte et veiller à des pratiques harmonisées et partagées

3.2. Améliorer la culture du risque par la généralisation des DICRIM, des PCS (communaux ou intercommunaux) et l'implantation de repères de crues dans les communes concernées par les SLGRI

3.3. Développer la conscience du risque par la diffusion de l'information, notamment par des actions de sensibilisation aux populations touristiques, aux élus et par la poursuite des actions de communication à l'attention des scolaires

3.4. Établir les cahiers de prescription relatifs aux campings

3.5. Débattre de la question d'insécurité révélée par les passages à gué

GO4 : Organiser les acteurs et les compétences

4.1. Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte

4.2. Se préparer à la mise en œuvre de la compétence GEMAPI

4.3. Assurer une structuration durable des maîtrises d'ouvrage

4.4. Fédérer les acteurs autour des stratégies locales

4.5. Mettre en place un comité de suivi par SLGRI

4.6. Mettre en place une instance de coordination « inter-SLGRI » destinée à favoriser le partage de la connaissance, l'évaluation des politiques, à gérer les espaces interfluves, et à terme, à faciliter l'émergence d'une seule SLGRI

GO5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

5.1. Améliorer la connaissance des aléas et des risques en particulier sur les secteurs non cartographiés, sur les ouvrages de protection...

5.2. Poursuivre le recensement et le classement des ouvrages de protection

5.3. Mieux appréhender les phénomènes de concomitance

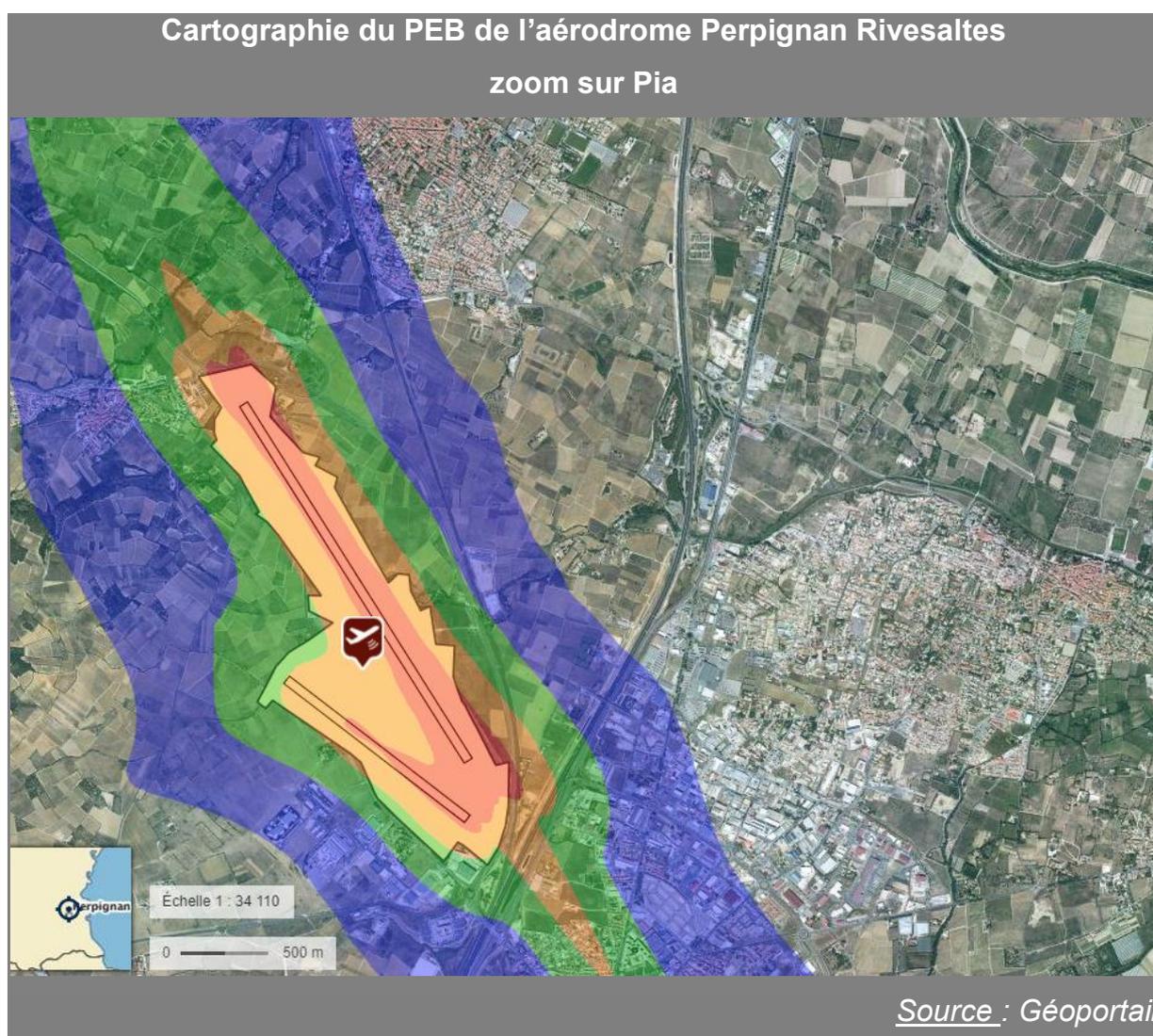
5.4. Partager la connaissance entre les différents acteurs de la prévention des risques, développer une logique de co-construction.

Le projet de PGRI Bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 reprend ces grandes orientations.

Les évolutions apportées au zonage du PLU se situent dans la zone urbaine qui est située en dehors de la zone inondable. **La Modification Simplifiée n°5 du PLU est en compatibilité avec les objectifs du PGRI.**

## 5.6 Compatibilité avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports

La commune de Pia est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Perpignan-Rivesaltes.



Les évolutions apportées dans le cadre de la présente procédure sont situées en dehors du PEB et ne sont donc pas concernées par les dispositions particulières liées à la zone de bruit de l'aérodrome Perpignan-Rivesaltes.

**La Modification Simplifiée n°5 du PLU est donc en parfaite compatibilité sur ce point.**

## 5.7 Prise en compte des schémas régionaux des carrières

Le schéma régional des carrières Occitanie est en cours de réalisation. Un schéma départemental des carrières des Pyrénées-Orientales a été approuvé par Arrêté Préfectoral n°2529/00 en date du 18 Juillet 2000.

**Aucune carrière n'est existante sur la commune de Pia.**

## 5.8 Prise en compte des schémas régionaux de cohérence écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Languedoc Roussillon a été adopté le 20 Novembre 2015 par Arrêté du Préfet de Région, après approbation par le Conseil Régional le 23 Octobre 2015. Le SRCE constitue l'outil de mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (un des projets phares du Grenelle de l'Environnement) à l'échelle régionale.

Les évolutions apportées au zonage du PLU se situent dans la zone urbaine qui est située en dehors de corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE et de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le PLU. **La Modification Simplifiée n°5 du PLU prend donc en compte les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue du SRCE.**

## 6 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU

### 6.1 Conditions d'application

Une Modification Simplifiée peut être engagée si les évolutions du PLU n'ont pas pour effet les cas mentionnés aux articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Extraits Code de l'Urbanisme	Modification Simplifiée n°3 du PLU
<p>Article L. 153-31 « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque [...] la commune décide :</p> <p>1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;</p> <p>2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;</p> <p>3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.</p> <p>4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives [...]</p> <p>5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »</p>	<p>1° PADD approuvé le 18 Mai 2013 non modifié. Au contraire, la modification de l'emprise de la zone 1AU4 est en faveur de la disposition III.2 du PADD : « l'artisanat : éviter les conflits d'usage ».</p> <p>2° Non concerné.</p> <p>3° Non concerné.</p> <p>4° Non concerné.</p> <p>5° Non concerné.</p>
<p>Article L. 153-36 « Sous réserve des cas où une révision s'impose [...], le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »</p>	<p>Modifications apportées au règlement écrit et au plan de zonage associé.</p>
<p>Article L. 153-41 « Le projet de modification est soumis à enquête publique [...] par [...] le maire lorsqu'il a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;</p> <p>2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;</p> <p>3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;</p> <p>4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »</p>	<p>1° Il n'y a pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction. Cette éventualité a été analysée pour chacune des modifications qui engendraient une augmentation des droits à construire (Cf. chapitre « 2.2. Modifications mineures du règlement écrit »).</p> <p>2° Les possibilités de construction ne sont pas diminuées dans le cadre de la présente Modification Simplifiée.</p> <p>3° Non concerné.</p>

RF
PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 25/04/2023
066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

	Le seul changement apporté au zonage concerne le classement d'une partie de la zone 1AU4 vers le secteur 1AU1d nouvellement créé.  4° Non concerné.
--	---

**Les modifications apportées au PLU sont soumises à la procédure de Modification Simplifiée.**

La procédure de Modification Simplifiée est régie par les articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative [...] du maire [...]. »

## 6.2 Déroulement de la procédure

Aux termes de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, la Modification Simplifiée est prescrite à l'initiative de la commune.

Dans la mesure où les évolutions du règlement et zonage associé de la Modification Simplifiée n°5 du PLU ne sont pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, un examen au cas par cas doit être réaliser.

Dans les conditions prévues aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme, pour obtenir l'avis conforme de l'autorité environnementale, il convient de transmettre au service régional chargé de l'environnement les éléments prévus

Article R. 104-34 du Code de l'Urbanisme :

« En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale. L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

En l'absence de cet arrêté, le dossier transmis à l'Autorité Environnementale se base sur les documents mis en consultation publique par le ministre de la transition écologique du 26/01/2022 au 16/02/2022.

L'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable.

L'intégralité du dossier de projet de Modification Simplifiée, le dossier de saisine de l'Autorité Environnementale et son avis conforme sont notifiés aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme :

« L'État, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme. »

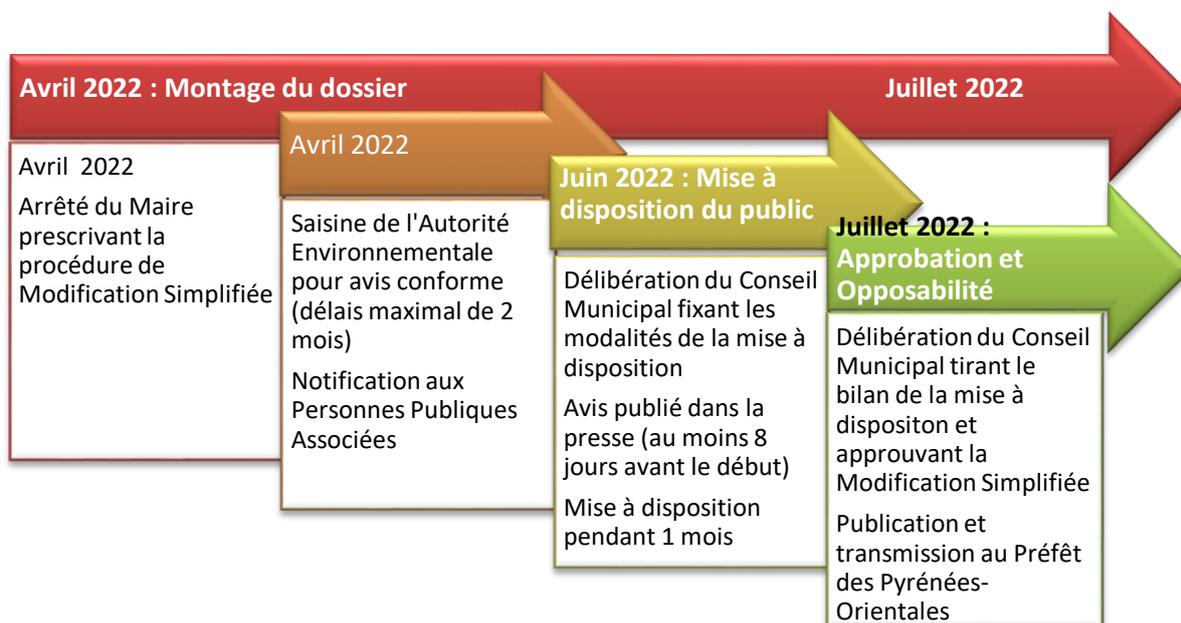
Article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme :

« Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

- 1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;
- 2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
- 3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. »

Le Conseil Municipal fixe par délibération les modalités de mise à disposition des éléments de la Modification Simplifiée au public. La commune publie un avis dans la presse au moins 8 jours avant l'ouverture de la mise à disposition du dossier en Mairie. La mise à disposition du public dure 1 mois et le dossier comprend le projet de Modification Simplifiée, le formulaire de saisine de l'Autorité Environnementale et son avis conforme, ainsi que le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

À l'issue de la mise à disposition, le Maire présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.







Commune de PIA

République Française  
Département des Pyrénées-Orientales

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOSSIER D'APPROBATION

### Pièce n°2 : Règlement d'Urbanisme modifié

Contact : Christelle DIAS DE ALMEIDA

Frédéric DECROCK

(Coresponsables du Pôle URBANISME & ENVIRONNEMENT)

RF  
PREFECTURE DE PERPIGNAN

Contrôle de légalité

Date de réception de l'AR: 25/04/2023

066-2-16601419-20230424-DE-2023\_047-DE

• Hôtel de ville  18 avenue Maréchal Joffre - 66380 Pia



04 68 63 28 07



maire@pia.fr

# TABLE DES MATIÈRES

<b>TITRE I - LES ZONES URBANISEES (U).</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre 1 : Zone UA</b>	<b>2</b>
<b>Chapitre 2 : zone UB</b>	<b>12</b>
<b>Chapitre 3 : zone UE</b>	<b>26</b>
<b>TITRE II - LES ZONES A URBANISER (AU).</b>	<b>38</b>
<b>Chapitre 1 : Zone 1AU1</b>	<b>38</b>
<b>Chapitre 2 : Zone 1AU2</b>	<b>50</b>
<b>Chapitre 3 : Zone 1AU3</b>	<b>62</b>
<b>Chapitre 4 : Zone 1AU4</b>	<b>74</b>
<b>Chapitre 5 : Zone 1AU5</b>	<b>87</b>
<b>Chapitre 6 : Zone 2AU</b>	<b>97</b>
<b>Chapitre 7 : Zone 3AU</b>	<b>100</b>
<b>Chapitre 8 : Zone 4AU</b>	<b>103</b>
<b>TITRE III - LES ZONES AGRICOLES (A).</b>	<b>106</b>
<b>Chapitre 1 : Zone A</b>	<b>106</b>
<b>TITRE IV - LES ZONES NATURELLES (N).</b>	<b>115</b>
<b>Chapitre 1 : Zone N</b>	<b>115</b>

## TITRE I - LES ZONES URBANISEES (U).

### Chapitre 1 : Zone UA

# Zone UA

#### CARACTERE DE LA ZONE UA :

*Il s'agit de la partie ancienne et dense agglomérée du village, généralement construite en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé. Elle délimite le centre historique de Pia. Les éléments bâtis et formes parcellaires sont issus de l'histoire de la commune.*

*Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales.*

#### Rappels :

*Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).*

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

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

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations de sol suivantes :

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones sont concernées par le risque inondation.
- Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2
- Les campings, les caravanings, le stationnement de caravanes.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé au Code de l'Urbanisme.
- Les parcs résidentiels de loisir.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et affouillement des sols.
- Les activités industrielles.

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après.

- La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité.
- les affouillements 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.
- Les installations et équipements publics ou de service public.
- Les piscines sont admises à condition d'être implantés :
  - à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
  - à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les annexes sont admises en limites séparatives à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
  - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.

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

### **ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

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.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

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 handicapées physiques.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

« Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement ».

### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

**Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.**

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4. Réseaux Divers – Electricité – Telecom :

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public et aux emprises publiques.

**Les piscines** sont admises à condition d'être implantés à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

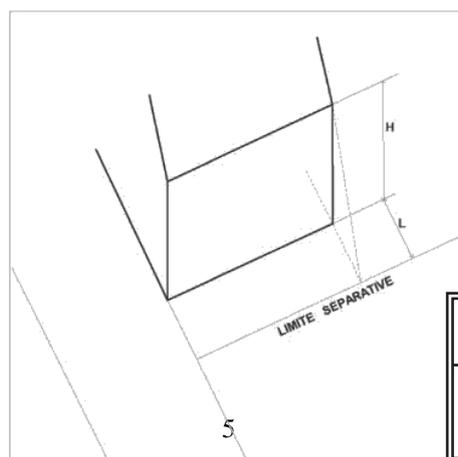
## ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue...

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :

- a) le terrain voisin n'est pas construit
- b) il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative

La distance horizontale du nu d'un bâtiment ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Au-delà des 15 mètres visés ci-dessus, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les conditions fixées .

Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

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

Néant.

## **ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur

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

### 2. Hauteur relative

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 une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 3/2 L$ ).

Toutefois si, dans la même rue les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

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.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie de bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres compté à partir de point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

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 déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

### 3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 14 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics).

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

## **ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR**

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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

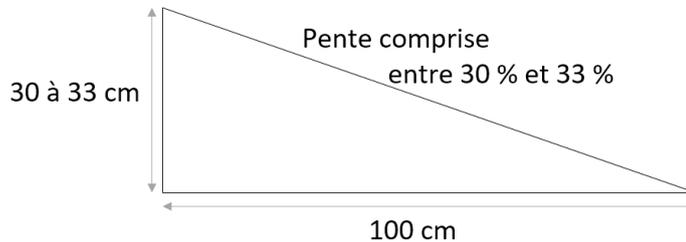
Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

## 1) FORMES

### a) Toitures :

- Pourcentage de la pente 30 % à 33 %. Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les vérandas et les terrasses couvertes.



- Orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle.
- Les toitures terrasses non accessibles **et** assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

### b) Ouvertures

- Tendances : verticale (sensiblement plus hautes que larges), s'inspirant des ouvertures traditionnelles rencontrées dans le centre historique.
- Les œil-de-bœuf sont autorisés dans les combles des bâtiments.

### c) Les ouvrages en saillie, tels que conduit de fumée en applique sur façade, bow-window, chien-assis, lucarne.... sont interdits.

## 2) MATÉRIAUX

### a) de façade : crépi rustique très fin jeté, crépi taloché, crépi à la chaux grasse ou matériau apparent (pierre, caïroux ....) rejointoyés.

Les faux matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits.

### b) de toiture : tuile terre cuite canal couleur rouge

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

### c) de fermetures : bois plein ou imitation bois.

### d) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

## 3) COULEURS

Le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

## 4) CLÔTURES

### a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;
  - À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.
- b) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- c) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

#### 5) ENERGIE RENOUVELABLES

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.

#### 6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

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.

#### 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 masqués 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 UA-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements.

Pour les logements sociaux :

Concernant les logements sociaux, ce sont les dispositions du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Pour les entreprises artisanales :

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.

Pour les bureaux :

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les hôtels :

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants :

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain dans un rayon de 300 mètres. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application du Code de l'Urbanisme, en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement : le constructeur peut s'affranchir de ces obligations

Si cette dernière obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues au Code de l'Urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

**ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## Chapitre 2 : zone UB

# Zone UB

### CARACTERE DE LA ZONE UB :

*Il s'agit de la zone à dominante d'habitat à caractère essentiellement résidentiel où l'implantation des équipements publics, des services et commerces de proximité sont autorisés.*

*Elle comprend en outre des structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.*

*Elle comprend huit secteurs :*

- **Le secteur UBa** présentant des dispositions différentes du reste de la zone UB ;
- **Le secteur UBb**, destiné aux équipements scolaires et sportifs ; à l'Horte d'Amunt ;
- **Le secteur UBc** destiné aux équipements scolaires et sportifs du collège et comprenant un sous-secteur UBcr à risque faible d'inondation.
- **Le secteur UBd**, destiné à une zone d'accueil à caractère social, prioritairement pour les personnes âgées en résidence, location ou accession à la propriété.
- **Le secteur UBe**, destiné à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat, admettant les équipements publics et répondant au principe de mixité sociale. Le secteur est lui-même subdivisé en trois sous-secteurs : UBe1, UBe2 et UBe3.
- **Le secteur UBf** exclusivement dédié aux commerces de proximité et services de proximité (médical, paramédical) ;
- **Le secteur UBI** destiné aux équipements sportifs communaux, au Nord du village ;
- **Le secteur UBs** présentant des dispositions particulières du reste de la zone UB.

Il est signalé l'existence d'un site paléolithique en zone UB.

### Rappels :

*Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).*

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

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographique 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.*

PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- Par le périmètre de protection éloigné de la station de pompage de Bompas (cartographié dans le Plan des servitudes d'utilité publique annexé au présent dossier de PLU). Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions de la servitude.

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

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

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- Toute construction dans une bande de 15 mètres mesurés depuis le sommet du talus longeant le ravin de la Llabanère.
- Les constructions à l'exception de :
  - celles liées aux activités sportives dans le secteur UBI ;
  - celles liées aux équipements scolaires, sportifs ou aux services généraux de la zone et à leur gardiennage en secteurs UBb, UBc et UBcr ;
  - celles liées au fonctionnement et au caractère de la zone dans les secteurs UBd et UBe.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf ceux indiqués en UB-2.
- Les campings, les caravanings.
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Les villages de vacances.
- 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.
- Les activités sportives sauf dans les secteurs UBI, UBb, UBc, et UBe UBcr.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- L'affouillement des sols, à l'exception de ceux indispensables pour assurer l'aménagement de bassins de rétention des eaux dans les secteurs UBd et UBe.
- Les activités industrielles et artisanales.
- L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- Toute construction dans une bande de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia en secteurs UBb, UBd et UBe.
- Les sous-sols sauf dans le cas d'impératifs techniques dûment justifiés en secteurs UBd et UBe.
- L'habitat dans le secteur UBf.

**Dans le sous-secteur UBcr :**

- Toute construction, sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce cas, le niveau des premiers planchers des constructions autorisées devra être situé à + 0,70 mètre par rapport au terrain naturel afin de prendre en compte le risque d'inondation à proximité de l'agouille Capdal.
- Les voiries de desserte doivent être calées au niveau du terrain naturel ;
- Les sous sols sont interdits ;
- les affouillements ou remblaiements nouveaux sauf ceux indispensables pour assurer l'accès aux constructions et l'aménagement de bassins de rétention des eaux.

**ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les installations classées, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les aires de jeux ou de sports, culturelles ou socioculturelles, de loisirs, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
- Les affouillements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les installations et équipements publics ou de service public.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- À l'exception du secteur UBf, les piscines sont autorisées à condition :
  - d'être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
  - d'être implantées à 10 mètres minimum par rapport au chemin des Vignes ;

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les garages et les annexes sont admis en limites séparatives à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
  - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
  - De ne pas servir d'habitation.

### **Secteur UBe :**

En secteur UBe l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du secteur et comprenant un quota minimal de 30% de logements locatifs sociaux. Les constructions devront en outre respecter les orientations particulières d'aménagement composant le présent dossier de PLU.

En secteur UBe le niveau des premiers planchers habitables des constructions autorisées devra être situé à + 0,20 mètre par rapport au terrain naturel afin de prendre en compte le risque inondation lié à la proximité du canal du Vernet et Pia.

### **Secteurs UBb et UBd :**

En secteurs UBb et UBd le niveau des premiers planchers des constructions autorisées devra être situé à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel afin de prendre en compte le risque d'inondation lié à la proximité du canal du Vernet et Pia.

Pour l'ensemble de la zone UB, les constructions autorisées doivent être placées à une distance de 10 mètres minimum des limites du cimetière existant.

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

### **ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

## **ARTICLE UB-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

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.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

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.

**Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.**

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

#### 4. Réseaux divers, électricité, télécom :

Pour toutes les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

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

Néant.

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

Le nu des façades des constructions doit être édifié en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, excepté en secteur UBe où l'alignement aux voies publiques internes à l'opération est autorisé dans le respect des orientations particulières d'aménagement annexé au présent dossier de PLU.

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées :

- a) le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.
- b) En secteurs UBb, UBc, UBcr, UBd, UBf le long des voies internes à l'opération, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

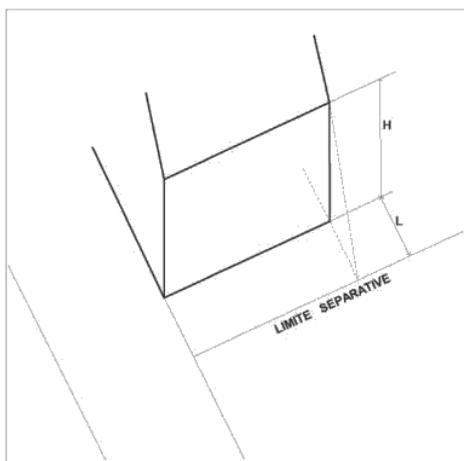
Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé un retrait de 10 mètres des constructions par rapport au chemin des vignes.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

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

La distance comptée horizontalement du nu des façades 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 sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $L = H/2$ ), sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m.



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article UB-2.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitation et des lotissements.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Les constructions autorisées doivent être placées à une distance de 10 mètres minimum des limites du cimetière existant.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

#### **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, sauf dans les secteurs UBb, UBc, UBcr, UBd et UBe où cette distance ne peut être inférieure à 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (moins de 12 m<sup>2</sup>).

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

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

L'emprise au sol des constructions applicable à la zone UB ne peut être supérieure à 50 % de la surface de la parcelle sauf pour certains secteurs où elle est fixée à :

- 30 % pour les secteurs UBa et UBs ;
- 20 % pour les secteurs UBcr ;
- 60 % pour le secteur UBe2 ;
- 40 % pour le secteur UBe3 ;
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol en secteurs UBb, UBc, UBd et UBl ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

En dehors des zones concernées par le risque inondation (se référer aux prescriptions du PPRi en vigueur), pour lesquelles s'appliquent un CES défini par le PPRNi selon ses modalités propres, les terrasses au niveau du terrain naturel et les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

## ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative

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 ( $H = L$ ).

### 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics) :

- 10,5 mètres en zone UB et en secteur UBa, UBI, UBe2, UBe3 et UBf ;
- 12,5 mètres en secteurs UBb, UBd, UBe1 ;
- 15 mètres en secteurs UBc et UBcr ;
- Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Toutefois une adaptation mineure peut être admise :

- pour les éléments techniques de production d'énergies renouvelables en secteur UBe ;
- dans certains cas de terrains en pente transversale très important ou de relief très tourmenté.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

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.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

A l'exception de l'alinéa 4 (clôtures), les alinéas suivants ne s'appliquent pas aux secteurs UBc, UBcr et UBd.

En secteurs UBb, UBc, UBcr, UBd, UBe1, UBf, UBI et UBs, les projets pourront proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

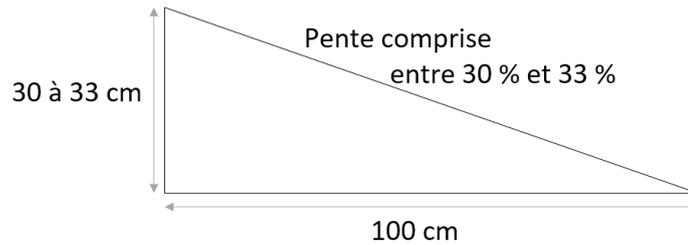
Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

## 1) FORMES

### a) Toiture

- Pourcentage de la pente : 30 % à 33 %. Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les vérandas et les terrasses couvertes.



- Orientation de la pente : le faitage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle.

Les toitures terrasses non accessibles **et** assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

En secteur UBI, UBs, UBf et UBb, les toitures terrasses sont admises sans obligation de rétention des eaux pluviales.

b) Ouvertures

- Les hublots sont interdits. Seuls les œil-de-bœuf dans les combles des bâtiments sont autorisés.

- c) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

2) MATÉRIAUX

a) De façade :

- crépi ou en parements (pierre, bois...).
- En zones UBI et UBb, les matériaux dominants doivent être les maçonneries enduites et les bardages métalliques. La répartition de ces matériaux devra mettre en valeur la volumétrie des constructions.

b) De toiture :

- tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

- En zones UBI et UBb, dans le cas d'utilisation de tuiles, les toitures doivent être de couleur rouge. Dans le cas d'utilisation de bac acier ou de matériaux similaires, les toitures doivent être de préférence de couleur rouge tuile ou gris bleu.
- Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## c) De menuiserie :

En zones UBI, UBb et UBe :

- Dans une même construction, toutes les menuiseries doivent être de matériaux ou de tonalités semblables (bois peint, alu naturel ou ton pastel, métal peint...), les couleurs criardes sont interdites.
- La composition et la proportion des baies doivent être étudiées pour valoriser et affirmer les façades et volumes des constructions.
- Les couleurs de menuiseries doivent être recherchées dans la même gamme de couleur que les façades.

d) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.3) COULEURS

Pour les façades le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites.

4) CLÔTURES

## a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

- À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon).

Dans le sous-secteur UBe2, une hauteur totale de 2,00 mètres est admise le long du chemin Saint-Anne dans le cadre d'une composition d'entrée de ville.

- À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

## b) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

## c) En secteur UBc : La hauteur totale des clôtures n'est pas réglementée.

## d) En secteurs UBd : la hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres. Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal de Vernet et Pia.

## e) En secteur UBe :

Les clôtures sont interdites dans une bande de 2 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal Vernet et Pia.

La hauteur des murs de clôtures (murs bahut ou murs pleins) donnant sur le canal ne pourra excéder 0,50 mètre éventuellement doublés de haies vives

PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

et/ou surmontés de dispositifs de type grillage ne pouvant excéder la hauteur fixée à l'alinéa a) du présent article.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

5) ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

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.

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 masqués 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 UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

Pour les habitations :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle. Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

Cette disposition ne concerne pas le sous-secteur UBe.

Pour les logements locatifs sociaux :

Concernant les logements locatifs sociaux ce sont les dispositions du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par 2 logements, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 logements, ces aires de stationnement doivent



être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales et commerciales, ainsi que les services de proximité :

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.

Pour les bureaux :

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les hôtels :

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants :

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les secteurs UBb, UBc, UBcr, UBd et UBf :

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques existantes.

Un espace de stationnement réservé aux deux roues doit être aménagé et signalé (par exemple barres, arceaux, garde cycle sous abri...).

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE UB-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Les plantations existantes dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal de Vernet et Pia doivent être maintenues et renforcées en secteurs UBd et UBe.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## Chapitre 3 : zone UE

# Zone UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE :

*Il s'agit d'une zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.*

*Elle comprend le sous-secteur UEa regroupant un lotissement communal artisanal et présentant des dispositions spécifiques.*

#### Rappels :

*Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).*

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

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

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

### ARTICLE UE-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- les opérations d'aménagement, les immeubles collectifs.
- Les habitations individuelles autres que celles visées à l'Article UE-2.
- Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme en dehors de ceux nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics (services municipaux par exemple).
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu au Code de l'Urbanisme.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu au code l'urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- Les campings, les caravanings, le stationnement de caravanes et les villages de vacances.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, telles que prévues au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dans le sous-secteur UEa.

## **ARTICLES UE-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES**

- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone, intégrées au bâti dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Une habitation dans le sous-secteur UEa peut être admise à condition d'être liée à l'activité existante sur l'unité foncière.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- En outre, dans le sous-secteur UEa, les annexes sont admises en limites séparatives à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
  - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UE-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

## **ARTICLE UE-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

### 3. Eaux Pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

**Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.**

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

### 4. Réseaux divers – électricité – télécom :

Pour toutes les constructions, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

**ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**ARTICLE UE-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le nu des façades des constructions doit être édifié en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.

Cette distance est portée à 100 mètres de l'alignement de l'autoroute A9 et de la RD900, à 75 mètres de la RD614.

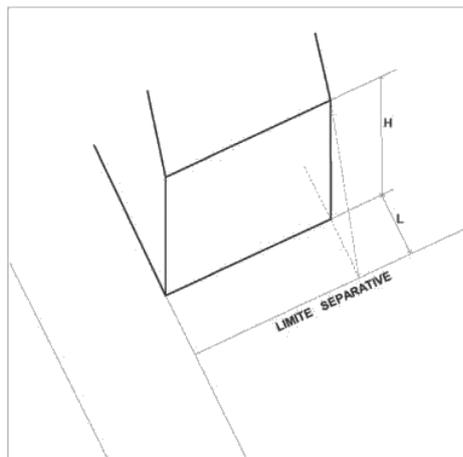
À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Dans le sous-secteur UEa :

- Le nu des façades des constructions doit être édifié en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.
- Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur des parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
- Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

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

La distance comptée horizontalement du nu des façades 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 sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $L = H/2$ ).



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Dans le sous-secteur UEa :

- Des conditions différentes peuvent être acceptées, lors de la création des groupes d'habitations et lotissements.
- Des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article UE-2.
- Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Zone UE :

Néant.

Sous-secteur UEa :

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 aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (moins de 12 m<sup>2</sup>).



## ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL

Néant.

## ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Définition de la hauteur

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

### Hauteur relative

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 ( $H = L$ ).

### Hauteur absolue

- La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 8,00 mètres hors tout (exception faite des ouvrages techniques publics).
- La hauteur des constructions autres que l'habitation ne peut excéder 10,50 mètres hors tout.
- La hauteur des constructions annexes ne peut dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

## ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

### Pour la zone UE :

#### 1) FORMES

##### a) Toiture

- les pignons à redans sont interdits
- ils doivent suivre la pente des toitures
- Les toitures terrasses non accessibles **et** assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

##### b) Ouvertures

- Tendance : verticale

#### 2) MATÉRIAUX

- de façade : crépi ou en parements (pierre, bois...).

#### 3) COULEURS

- Le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

#### 4) CLÔTURE

##### a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

- À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;
- À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- b) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture.
- c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

#### 5) ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.

#### 6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

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.

#### 7) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR

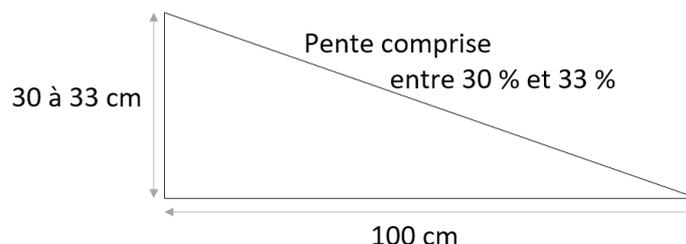
Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être masqués si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

### Pour le sous-secteur UEa : habitations

#### 1) FORMES

##### a) Toiture

- Pourcentage de la pente : 30 à 33 %. Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les vérandas et les terrasses couvertes.



- orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.
  - b) Ouvertures
    - Tendances : verticale
  - c) Ouvrages en saillie tels que conduits de fumée en applique sur les façades, bow-windows, chiens assis, lucarnes ...
    - Interdits.
- 2) MATÉRIAUX
- a) de façade : crépi ou en parements (pierre, bois...)
  - b) de toiture : tuile canal rouge ou vieillie.  
Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).
  - c) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.
- 3) COULEURS
- Le blanc et les couleurs criardes sont interdits.
- 4) CLÔTURES
- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
  - b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.
  - c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
  - d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.  
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.
- 5) ÉNERGIES RENOUVELABLES
- Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.
- 6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES
- 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.

## 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. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

### Pour le sous-secteur UEa : autres bâtiments

#### 1) FORMES

- Toiture : les pignons à redans sont interdits. Ils doivent suivre la pente de toiture qui n'est pas imposée.

#### 2) MATÉRIAUX

- de façade : crépi ou en parements (pierre, bois...).

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les bâtiments liés à l'activité artisanale (hangars, entrepôts...) qui pourront faire appel à d'autres matériaux (bac acier laqué, bois...).

#### 3) CLOTURES

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
- b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.
- c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

#### 4) ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.

#### 5) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

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.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## 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 masqués 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 UE-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

### Pour les habitations :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle. Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

### Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par 2 lots, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 lots, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

### Pour les entreprises artisanales et commerciales :

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.

### Pour les bureaux :

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de plancher de bureaux.

### Pour les hôtels :

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

### Pour les restaurants :

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'UNE place pour 3 emplois.

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

**ARTICLE UE-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE-14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## TITRE II - LES ZONES A URBANISER (AU).

### Chapitre 1 : Zone 1AU1

# Zone 1AU1

#### CARACTERE DE LA ZONE 1AU1 :

*Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations individuelles après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation, notamment en matière de financement des équipements publics.*

*Cette zone à vocation d'habitat est aujourd'hui majoritairement urbanisée, et les réseaux sont inexistantes ou insuffisants pour pouvoir classer l'intégralité de la zone en zone U urbaine. Par application du principe de précaution considérant la desserte par les réseaux et la suffisance de ces derniers, la municipalité a préféré classer ce secteur en zone 1AU1 immédiatement ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.*

*Elle correspond à une urbanisation au « coup par coup » effectuée ces 20 dernières années, avec une urbanisation diffuse et aérée. Dans ce secteur, le fonctionnement urbain est rendu difficile (voies en impasses, raquettes de retournement, absence de ségrégation spatiale...).*

La zone 1AU1 comprend deux sous-secteurs :

- **Le sous-secteur 1AU1b** désignant un secteur majoritairement urbanisé et qui présente un CES différent du reste de la zone 1AU1 ;
- **Le sous-secteur 1AU1c** désignant un secteur qui présente une hauteur différente du reste de la zone 1AU1 ;
- **Le sous-secteur 1AU1d** désignant un secteur majoritaire urbanisé qui dispose de règles différentes concernant les annexes et les places de stationnement.

Dans ces différentes zones, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés. Les commerces et services compatibles avec le caractère des zones peuvent être admis sous condition.

*Rappels :*

*Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).*

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

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.
- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.

Il est signalé l'existence d'un site paléolithique en zone 1AU1.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU1-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- Toute construction dans une bande de 15 mètres mesurés depuis le sommet du talus longeant le ravin de la Llabanère.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en 1AU1-2.
- Les campings, les caravanings.
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Les villages de vacances.
- 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.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'affouillement des sols, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU1-2.
- Les activités industrielles et artisanales.
- L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- Les établissements d'enseignements, de santé, sociaux, culturels sportifs et administratifs à l'exception du sous-secteur 1AU1b.

## **ARTICLE 1AU1-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés. Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations individuelles après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements de sol nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers...);
- Les installations et équipements publics ou de service public.
- Les piscines sont autorisées à condition :
  - d'être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
  - d'être implantées à 10 mètres minimum par rapport au chemin des Vignes ;
  - les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Sauf dans le secteur 1AU1d, les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscine...) sont admis en limites séparatives à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
  - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
  - D'avoir une superficie au maximum égale à 12 m<sup>2</sup>. Cette emprise est portée à 24 m<sup>2</sup> dans le cas de garages.
  - De ne pas servir d'habitation.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

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

### ARTICLE 1AU1-3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

### ARTICLE 1AU1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Réseau d'assainissement :

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.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

Réseaux divers, électricité, télécom :

Pour toutes les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

**ARTICLE 1AU1-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**ARTICLE 1AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVES :**

Le nu des façades des constructions doit être édifié en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

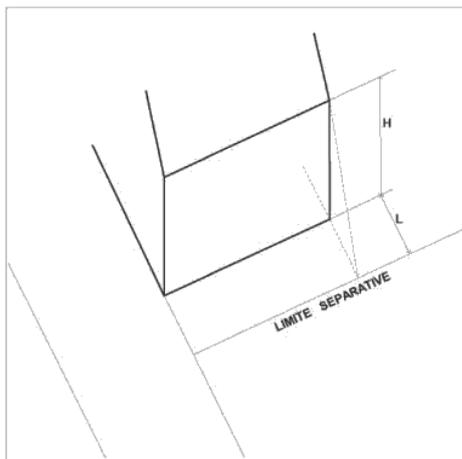
Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé un retrait de 10 mètres des constructions par rapport au chemin des vignes.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## ARTICLE 1AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement du nu des façades 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 sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $L = H/2$ ), sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m.



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Sauf dans le secteur 1AU1d, des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AU1-2.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitation et des lotissements.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

#### **ARTICLE 1AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA 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 aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (moins de 12 m<sup>2</sup>).

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

#### **ARTICLE 1AU1-9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions applicable est fixée à 30 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération pour le sous-secteur 1AU1b.

En dehors des zones concernées par le risque inondation (se référer aux prescriptions du PPRI en vigueur), pour lesquelles s'appliquent un CES défini par le PPRNi selon ses modalités propres, les terrasses au niveau du terrain naturel et les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol en zone 1AU1 ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE 1AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### 1. Définition de la hauteur :

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

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## 2. Hauteur relative

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 ( $H = L$ ).

## 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics) :

- 10,50 mètres en zone 1AU1 et en secteur 1AU1b ;
- 8 mètres en secteur 1AU1c ;
- Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

Toutefois une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très important ou de relief très tourmenté.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## ARTICLE 1AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du

Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE
--

développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

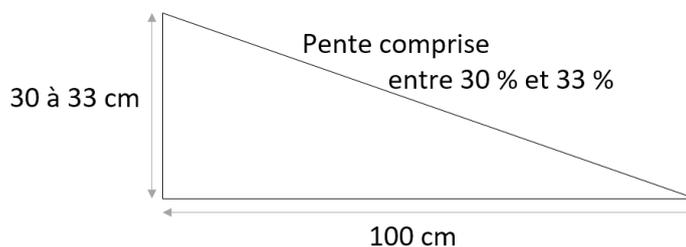
Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

## 1) FORMES

### a) Toiture

- pourcentage de la pente : 30 % à 33 %. Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les vérandas et les terrasses couvertes.



- orientation de la pente : le faitage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle.
- Les toitures terrasses non accessibles **et** assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

- b) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

## 2) MATÉRIAUX

### a) de façade :

- crépi ou en parements (pierre, bois...).

### b) de toiture :

- tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration



harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

- Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade.
- c) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

### 3) COULEURS

Pour les façades, le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites.

### 4) CLÔTURES

a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

- À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon). En sus, dans le cas de projets d'installation de panneaux photovoltaïques, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,00 m ;
- À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

b) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture.

c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge des canaux et agouilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

### 5) ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.

### 6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

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.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## 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 masqués 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 1AU1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

### Pour les habitations à l'exception du secteur 1AU1d :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

### Pour les habitations au sein du secteur 1AU1d :

Pour les habitations, deux places de stationnement minimum devant être réalisées sur la parcelle. Au-delà de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

### Pour les logements locatifs sociaux :

Concernant les logements locatifs sociaux ce sont les dispositions du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

### Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par 2 logements, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

### Pour les entreprises artisanales et commerciales :

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.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Pour les bureaux :

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les hôtels :

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants :

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

### **ARTICLE 1AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU1-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## Chapitre 2 : Zone 1AU2

# Zone 1AU2

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU2 :

*Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat, individuel, semi-collectif, collectif ou spécialisé, et pour lesquelles les réseaux ne sont pas suffisants ou totalement existants.*

*Son urbanisation est conditionnée par le respect des orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.*

*L'urbanisation des zones 1AU2 est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.*

*Les zones 1AU2 devront prévoir 20 % minimum de logements sociaux par programme de logements.*

*Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés. Les commerces, services, équipements de loisirs, culturels, sportifs, socioculturels...compatibles avec le caractère des zones peuvent être admis sous condition.*

*La zone 1AU2 comprend deux sous-secteurs :*

- **Le sous-secteur 1AU2a** désignant un secteur qui présente une hauteur différente du reste de la zone 1AU2.
- **Le sous-secteur 1AU2s** désignant un secteur qui présente une hauteur différente du reste de la zone 1AU2, et dont le pourcentage minimum de logements sociaux est porté à 40 % par programme de logements.

*Rappels :*

*Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).*

*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.*

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).
- Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.
- Par le périmètre de protection rapprochée du forage F2 le Garrouffer.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU2-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en 1AU2-2.
- Les campings, les caravanings.
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Les villages de vacances.
- 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.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'affouillement des sols, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU2-2.
- Les activités industrielles et artisanales.
- L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme.
- Toute construction ou installation dans le périmètre de protection rapproché du forage F2 le Garrouffer qui serait contraire à cet objectif de protection.
- Toute construction dans une bande de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia.
- Toute construction dans une bande de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge des canaux ou aguilles.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

## **ARTICLE 1AU2-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat, individuel, semi-collectif, collectif ou spécialisé, et pour lesquelles les réseaux ne sont pas suffisants ou totalement existants.

Son urbanisation est conditionnée par le respect des orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.

L'urbanisation des zones 1AU2 est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

Les zones 1AU2 devront prévoir 20 % minimum de logements sociaux par programme de logements. Le pourcentage minimum de logements sociaux est porté à 40 % par programme de logements dans le sous-secteur 1AU2s.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés.

- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement, dans la limite de 50 % de la surface plancher existante.
- Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements de sol nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers...);
- Les installations et équipements publics ou de service public.
- Les piscines sont autorisées à condition :

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- d'être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
- d'être implantées à 10 mètres minimum par rapport au chemin des Vignes ;
- les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscine...) en limites séparatives sont admis à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
  - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
  - D'avoir une superficie au maximum égale à 12 m<sup>2</sup>. Cette emprise est portée à 24 m<sup>2</sup> dans le cas de garages.
  - De ne pas servir d'habitation.

### **Recommandations :**

Il existe dans la zone des canaux d'irrigation et agouilles. Ces éléments identitaires forts de Pia, témoins de son histoire, peuvent être un élément de valorisation à intégrer aux futurs aménagements. Dans ce cadre, il est conseillé d'intégrer ces éléments dans tous les aménagements, sauf impératif technique ou sanitaire.

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 1AU2-3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

## **ARTICLE 1AU2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

### Réseau d'assainissement :

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.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Réseaux divers, électricité, télécom :

Pour toutes les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

**ARTICLE 1AU2-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

**ARTICLE 1AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVES :**

Le nu des façades des constructions doit être édifié en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées :

- a) le long des voies intérieures lors de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.
- b) le long des voies internes à l'opération, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Pour l'ensemble de la zone, il est exigé un retrait de 5 mètres des constructions par rapport au chemin Sainte-Anne.

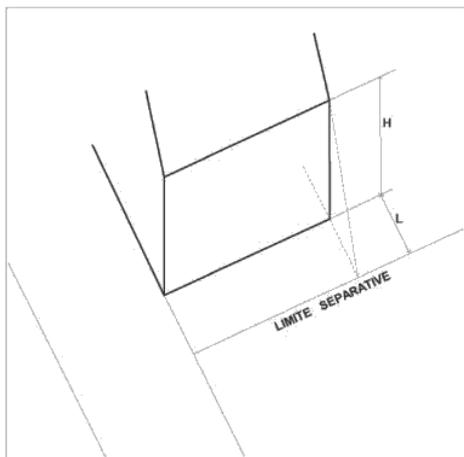
En outre, il est exigé un retrait minimal des constructions de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des autres canaux et agouilles.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## ARTICLE 1AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement du nu des façades 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 sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $L = H/2$ ), sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m.



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AU2-2.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation des opérations d'ensemble.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En outre, il est exigé un retrait minimal des constructions de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des autres canaux et agouilles.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## **ARTICLE 1AU2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA 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 aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (moins de 12 m<sup>2</sup>).

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## **ARTICLE 1AU2-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE 1AU2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Définition de la hauteur :

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

### 2. Hauteur relative

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 ( $H = L$ ).

### 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics) :

- 10,50 mètres dans la zone 1AU2 ;
- 8 mètres dans le sous-secteur 1AU2a.
- 12 mètres dans le sous-secteur 1AU2s.

Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

Toutefois une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très important ou de relief très tourmenté.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## ARTICLE 1AU2-11 : ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

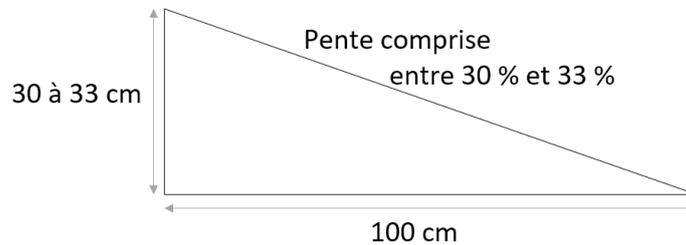
Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

## 1) FORMES

### a) Toiture

- Pourcentage de la pente : 30 % à 33 %. Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les vérandas et les terrasses couvertes.



- orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle.
  - Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.
- b) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

## 2) MATÉRIAUX

### a) de façade :

- crépi ou en parements (pierre, bois...).

### b) de toiture :

- tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

- Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade.
- c) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

## 3) COULEURS

Pour les façades le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites.

## 4) CLÔTURES

### a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

- À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées,

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;

- À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.
- b) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- c) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et aiguilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

#### 5) ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.

#### 6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

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.

#### 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 masqués 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 1AU2-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

#### Pour les habitations :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle. Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Pour les logements locatifs sociaux :

Concernant les logements locatifs sociaux ce sont les dispositions du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par 2 logements, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

Pour les entreprises artisanales et commerciales :

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.

Pour les bureaux :

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les hôtels :

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants :

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE 1AU2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

## **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU2-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## Chapitre 3 : Zone 1AU3

# Zone 1AU3

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU3 :

*Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations individuelles après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées notamment en matière de financement des équipements publics, soit au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.*

*Son urbanisation est conditionnée par le respect des orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.*

*La zone 1AU3 devra prévoir 20 % minimum de logements sociaux par programme de logements.*

*Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés. Les équipements de loisirs, culturels, sportifs, socioculturels...compatibles avec le caractère des zones peuvent être admis sous condition.*

*Rappels :*

*Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).*

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

- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU3-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, ~~sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en 1AU3.2~~

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- Les campings, les caravanings.
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Les villages de vacances.
- 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.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'affouillement des sols, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU3-2.
- Les activités industrielles et artisanales.
- L'artisanat provoquant des nuisances avec le voisinage.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme.
- Toute construction dans une bande de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia.
- Toute construction dans une bande de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge des canaux ou aguilles.
- Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et aguilles.

## **ARTICLE 1AU3-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés. Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme une urbanisation à dominante d'habitat, individuel, semi-collectif, collectif ou spécialisé, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

Son urbanisation est conditionnée par le respect des orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU.

La zone 1AU3 devra prévoir 20 % minimum de logements sociaux par programme de logements.

- L'aménagement et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement, dans la limite de 50 % de la surface plancher existante, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements de sol nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers...);
- Les installations et équipements publics ou de service public.
- Les piscines sont autorisées à condition :
  - d'être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
  - d'être implantées à 10 mètres minimum par rapport au chemin des Vignes ;
  - les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscine...) sont admis en limites séparatives à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
  - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
  - D'avoir une superficie au maximum égale à 12 m<sup>2</sup>. Cette emprise est portée à 24 m<sup>2</sup> dans le cas de garages.
  - De ne pas servir d'habitation.

### **Recommandations :**

Il existe dans la zone des canaux d'irrigation et agouilles. Ces éléments identitaires forts de Pia, témoins de son histoire, peuvent être un élément de valorisation à intégrer aux futurs aménagements. Dans ce cadre, il est conseillé d'intégrer ces éléments dans tous les aménagements, sauf impératif technique ou sanitaire.

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.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

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

### ARTICLE 1AU3-3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute construction et toute unité de logement doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

### ARTICLE 1AU3-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Réseau d'assainissement :

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.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

### Réseaux divers, électricité, télécom :

Pour toutes les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

## **ARTICLE 1AU3-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## **ARTICLE 1AU3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVES :**

Le nu des façades des constructions doit être édifié en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées :

- a) le long des voies intérieures lors de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.
- b) le long des voies internes à l'opération, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Les piscines sont admises à condition d'être implantés à 5 mètres minimum par rapport aux voies et aux emprises publiques.

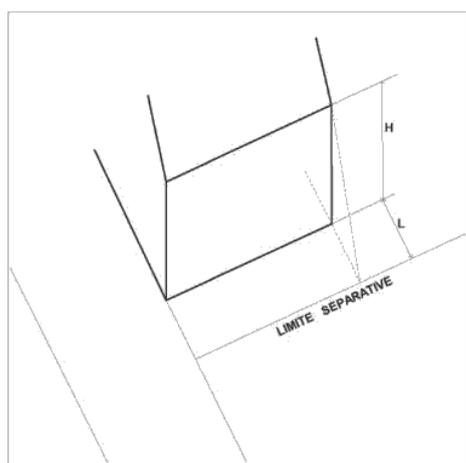
Pour l'ensemble de la zone, il est exigé un retrait de 5 mètres des constructions par rapport au chemin Sainte-Anne.

En outre, il est exigé un retrait minimal des constructions de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des autres canaux et agouilles.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

### ARTICLE 1AU3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement du nu des façades 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 sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $L = H/2$ ), sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m.



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AU3-2.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation des opérations d'ensemble.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En outre, il est exigé un retrait minimal des constructions de 6 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des autres canaux et aguilles.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

### **ARTICLE 1AU3-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA 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 aux piscines ainsi qu'aux constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (moins de 12 m<sup>2</sup>).

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

### **ARTICLE 1AU3-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE 1AU3-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. Définition de la hauteur :

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

## 2. Hauteur relative

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 ( $H = L$ ).

## 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics) 10,5 mètres dans la zone 1AU3.

Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,5 mètres de hauteur hors tout.

Toutefois une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très important ou de relief très tourmenté.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## ARTICLE 1AU3-11 : ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

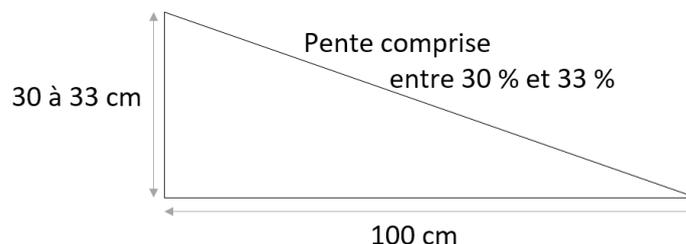
Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

## 1) FORMES

### a) Toiture

- Pourcentage de la pente : 30 % à 33 %. Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les vérandas et les terrasses couvertes.



- orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle.
  - Les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.
- b) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

## 2) MATÉRIAUX

### a) De façade :

- crépi ou en parements (pierre, bois...).

### b) De toiture :

- tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence à l'aspect tuile de couleur rouge).



- Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade.
- c) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

### 3) COULEURS

Pour les façades le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites.

### 4) CLÔTURES

- a) La hauteur maximale des clôtures est portée :
  - À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;
  - À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.
- b) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- c) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

### 5) ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.

### 6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

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.

### 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 masqués 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.

RF PRÉFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## ARTICLE 1AU3-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

### Pour les habitations :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

### Pour les logements locatifs sociaux :

Concernant les logements locatifs sociaux ce sont les dispositions du Code de l'Urbanisme qui sont applicables.

### Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par 2 logements, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

### Pour les entreprises artisanales et commerciales :

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.

### Pour les bureaux :

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

### Pour les hôtels :

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

### Pour les restaurants :

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

**ARTICLE 1AU3-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU3-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## Chapitre 4 : Zone 1AU4

# Zone 1AU4

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU4 :

*Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à caractère économique à vocation essentiellement artisanale, et toute autre activité économique compatible avec le caractère de la zone.*

*Cette zone à vocation d'artisanat est aujourd'hui majoritairement urbanisée, à l'exception du sous-secteur 1AU4a, et les réseaux sont inexistantes ou insuffisants pour pouvoir classer l'intégralité de la zone en zone U urbaine. Par application du principe de précaution considérant la desserte par les réseaux et la suffisance de ces derniers, la municipalité a préféré classer ce secteur en zone 1AU4 immédiatement ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.*

*La zone 1AU4 comprend deux sous-secteurs :*

- **Le sous-secteur 1AU4a** dont l'urbanisation est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites.
- **Le sous-secteur 1AU4b** désignant un secteur qui présente des dispositions différentes concernant la desserte des réseaux et une hauteur différente du reste de la zone 1AU4.

*Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés. Les équipements de loisirs, culturels, sportifs, socioculturels...compatibles avec le caractère des zones peuvent être admis sous condition.*

*Rappels :*

*Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).*

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

- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*
- *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 le périmètre de protection rapproché des forages F2 et F4 le Carrouffer.*

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU4-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en 1AU4-2.
- Les campings, les caravanings.
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Les villages de vacances.
- 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.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'affouillement des sols, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU4-2.
- Les activités industrielles.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme.
- Les piscines.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AU4-2.
- Les établissements d'enseignements, de santé, sociaux, culturels, sportifs, et administratifs.
- Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

### ARTICLE 1AU4-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés. La zone 1AU4, immédiatement ouverte à l'urbanisation, est destinée à recevoir une urbanisation à caractère économique essentiellement artisanal, et toute autre activité économique compatible avec le caractère de la zone, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

L'urbanisation du sous-secteur 1AU4a est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites.

- Les constructions à usage d'activité artisanale.
- Une habitation peut-être admise à condition d'être liée à l'activité existante sur l'unité foncière. À noter que pour la zone 1AU4, à l'exception du sous-secteur 1AU4a, cette activité peut être installée sur le territoire de Perpignan et l'habitation sur le territoire de Pia sur la même unité foncière.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts (stockage) sous réserve que celles-ci soient liées à l'activité artisanale.
- Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les affouillements de sol nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers...);
- Les installations et équipements publics ou de service public.
- Dans le sous-secteur 1AU4a, les constructions à usage d'habitation sous réserve :
  - Qu'elles ne puissent être physiquement disjointes de l'activité.
  - Que l'habitation soit totalement intégrée dans le volume bâti, sans pouvoir constituer de maison individuelle détachée du bâtiment d'activité principal autorisé.

### **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 1AU4-3 : ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

### ARTICLE 1AU4-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

*Dans le secteur 1AU4b et en cas d'impossibilité technique, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :*

- Pour les constructions à usage uni familiale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
- Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321 du Code de la Santé Publique.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Réseau d'assainissement :

À l'exception du secteur 1AU4b, 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.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Dans le secteur 1AU4b, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, et adapté au projet devra être réalisé après justification des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, des caractéristiques techniques, des conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et du choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

Réseaux divers, électricité, télécom :

Pour toutes les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

**ARTICLE 1AU4-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant.

## ARTICLE 1AU4-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉS :

Le nu des façades des constructions doit être édifié en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Cette distance est portée à 100 mètres de l'alignement de l'autoroute A9 et de la RD900.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

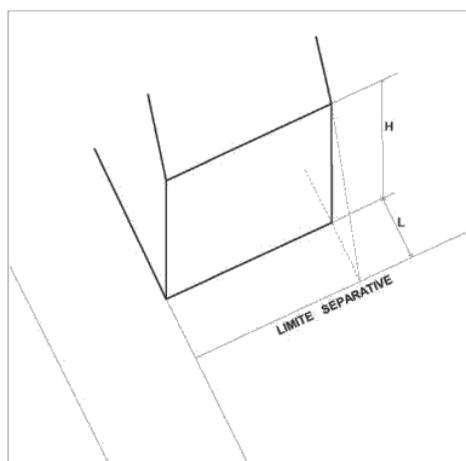
Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation, afin notamment d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

En outre, il est exigé un retrait de 10 mètres par rapport au chemin des vignes.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## ARTICLE 1AU4-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement du nu des façades 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 sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $L = H/2$ ).



RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation des opérations d'ensemble.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

#### **ARTICLE 1AU4-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA 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.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

#### **ARTICLE 1AU4-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

#### **ARTICLE 1AU4-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### 1. Définition de la hauteur :

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

##### 2. Hauteur relative

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 ( $H = L$ ).

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

### 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics) :

- 10,5 mètres dans la zone 1AU4 ;
- 10,5 mètres dans le sous-secteur 1AU4a ;
- 12,5 mètres dans le sous-secteur 1AU4b.

Toutefois une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très important ou de relief très tourmenté.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## **ARTICLE 1AU4-11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Dispositions générales :

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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Pour les bâtiments, 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...

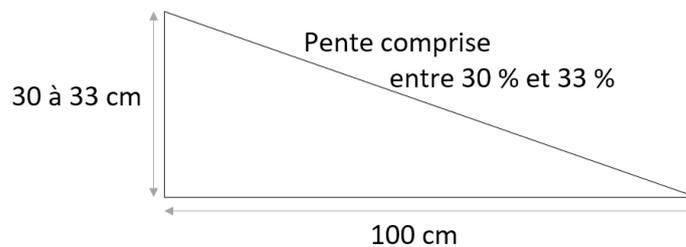
Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

### **Pour les habitations autorisées dans la zone 1AU4 :**

#### 1) FORMES

##### a) Toiture

- Pourcentage de la pente : 30 % à 33 %. Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les vérandas et les terrasses couvertes.



- orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle.
  - Les toitures terrasses non accessibles **et** assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.
- b) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

#### 2) MATÉRIAUX

##### a) De façade :

- crépi ou en parements (pierre, bois...).

##### b) De toiture :

- tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

- Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade.

- c) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

### 3) COULEURS

Pour les façades le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites. Les couleurs des menuiseries doivent être recherchées dans la même gamme de couleur que les façades.

### 4) CLÔTURES

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
- b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.
- c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge des canaux et aguilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

### 5) ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.

Les panneaux photovoltaïques seront intégrés en toiture ou posés parallèlement à la couverture (même pente) avec le moins de surépaisseur possible.

### 6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

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.

### 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 masqués 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.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

**Pour les autres bâtiments et le sous-secteur 1AU4a :****1) FORMES**

- a) Toitures : les pignons à redans sont interdits. Ils doivent suivre la pente de toiture qui n'est pas imposée.
- b) Toitures terrasses autorisées sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site.

**2) MATÉRIAUX**

- a) De façade :

Crépi ou en parements (pierre, bois...).

Dans tous les cas, les matériaux utilisés pour les façades (briques, parpaings...), ne devront pas restés à nu.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les bâtiments liés à l'activité artisanale (hangars, entrepôts...) qui pourront faire appel à d'autres matériaux (bac acier laqué, bois...) sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site. La répartition de ces matériaux devra mettre en valeur la volumétrie des constructions.

- b) De toiture :

- en cas de toiture en pente : tuile canal rouge ou vieillie.

- Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade.

**3) COULEURS**

Pour les façades le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites. Les couleurs des menuiseries doivent être recherchées dans la même gamme de couleur que les façades.

**4) CLÔTURES**

- a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

- À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;

- À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

- b) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- c) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge des canaux et aguilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

5) ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.

Les panneaux photovoltaïques seront intégrés en toiture ou posés parallèlement à la couverture (même pente) avec le moins de surépaisseur possible.

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

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.

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 masqués 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 1AU4-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes.

La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

Pour les habitations autorisées dans la zone :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par 2 lots, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 lots, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

Pour les entreprises commerciales et artisanales :

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.

Pour les bureaux :

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les hôtels :

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants :

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des activités en place.

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE 1AU4-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

## **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU4-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## Chapitre 5 : Zone 1AU5

# Zone 1AU5

### CARACTERE DE LA ZONE 1AU5 :

*Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à caractère économique à vocation commerciale, de bureaux, de services, pour les professions libérales, les activités sociales, médicales, médicosociales, paramédicales, activités spécialisées, et toute autre activité économique compatible avec le caractère de la zone.*

*L'urbanisation de la zone 1AU5 est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.*

*Dans cette zone, les équipements et les constructions nécessaires et complémentaires à l'habitation peuvent être maintenus, développés ou créés. Les équipements de loisirs, culturels, sportifs, socioculturels...compatibles avec le caractère des zones peuvent être admis sous condition.*

#### Rappels :

*Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).*

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

- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AU5-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame bleue sur le plan de zonage.
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en 1AU5-2.
- Les campings, les caravanings.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
- Les villages de vacances.
- 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.
- Les garages collectifs de caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'affouillement des sols, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1AU3-2.
- Les activités industrielles et artisanales.
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au Code de l'Urbanisme.
- Les piscines.
- Toute construction à usage d'habitation.
- Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et agouilles.

## **ARTICLE 1AU5-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés. Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à caractère économique à vocation commerciale, de bureaux, de services, pour les professions libérales, les activités sociales, médicales, médicosociales, paramédicales, activités spécialisées, et toute autre activité économique compatible avec le caractère de la zone.

L'urbanisation de la zone 1AU5 est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble.

- Les constructions à usage commercial, de bureaux, de services, pour les professions libérales, les activités sociales, médicales, médicosociales, paramédicales, activités spécialisées, et toute autre activité économique compatible avec le caractère de la zone.
- Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics susceptibles d'être réalisés.
- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE
--

- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- Les affouillements de sols 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.
- Les affouillements de sol nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers...);
- Les installations et équipements publics ou de service public.

### **Recommandations :**

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction 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 1AU5-3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères...

Les voies nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement) et être prolongées éventuellement.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

Si les constructions projetées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons

PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

devront être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

## ARTICLE 1AU5-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### Réseau d'alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristique suffisante.

### Réseau d'assainissement :

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.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement est strictement interdit.

L'évacuation des eaux de condensation des systèmes de refroidissement, de réchauffement ou de ventilation des constructions ne doit pas s'effectuer dans le réseau pluvial, ni dans le réseau collectif d'assainissement.

### Réseaux divers, électricité, télécom :

Pour toutes les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents pour toute autre distribution.

## ARTICLE 1AU5-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## ARTICLE 1AU5-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉS :

Le nu des façades des constructions doit être édifié en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Ce recul est porté à 15 mètres de la RD12.

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospectes que dans une limite de 80 cm.

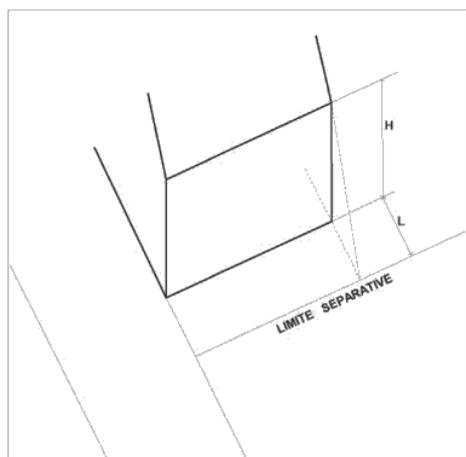
Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures lors de la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation, afin notamment d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## ARTICLE 1AU5-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement du nu des façades 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 sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $L = H/2$ ).



À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospectes que dans une limite de 80 cm.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation des opérations d'ensemble.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

### **ARTICLE 1AU5-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

### **ARTICLE 1AU5-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE 1AU5-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### 1. Définition de la hauteur :

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

#### 2. Hauteur relative

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 ( $H = L$ ).

#### 3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics) 12 mètres dans la zone 1AU5.

Toutefois une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très important ou de relief très tourmenté.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## ARTICLE 1AU5-11 : ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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.

Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Pour les bâtiments, 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...

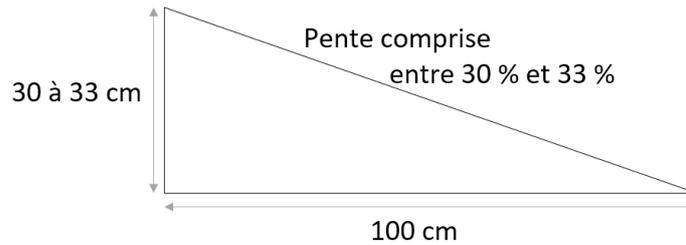
Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

### 1) FORMES

#### a) Toitures en pente :

- Pourcentage de la pente : 30 % à 33 %. Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour les annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les vérandas et les terrasses couvertes.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE



- orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle.
- b) Toitures terrasses autorisées sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site.
- c) Les ouvrages en saillie tels que conduit de fumée en applique sur les façade, bow-window, chien assis, lucarne ... sont interdits.

## 2) MATÉRIAUX

### a) De façade :

Les matériaux de façade dominants doivent être les maçonneries enduites et les bardages métalliques, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site. La répartition de ces matériaux devra mettre en valeur la volumétrie des constructions.

Dans tous les cas, les matériaux utilisés pour les façades (briques, parpaings...), ne devront pas restés à nu.

### b) De toiture :

- en cas de toiture en pente : tuile canal rouge ou vieillie.

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).

- Dans le cas de toitures terrasses, les matériaux visibles depuis les espaces publics devront s'harmoniser avec la façade, et être de préférence de couleur rouge tuile ou gris bleue en cas d'utilisation de bacs aciers ou de matériaux similaires.

### c) De menuiserie :

- Dans une même construction, toutes les menuiseries doivent être de matériaux ou de tonalités semblables (bois peint, alu naturel ou ton pastel, métal peint...).

### d) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

## 3) COULEURS

Pour les façades le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

Pour les menuiseries et ferronneries, les couleurs criardes sont interdites. Les couleurs des menuiseries doivent être recherchées dans la même gamme de couleur que les façades.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

#### 4) CLÔTURES

- a) La hauteur maximale des clôtures est portée :
- À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;
  - À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.
- b) Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture.
- c) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- d) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge des canaux et aguilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

#### 5) ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.

Les panneaux photovoltaïques seront intégrés en toiture ou posés parallèlement à la couverture (même pente) avec le moins de surépaisseur possible.

#### 6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

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.

#### 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 masqués 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 1AU5-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques existantes.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir des aires de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) en adéquation avec les besoins des activités autorisées, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum), ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte.

Pour les entreprises commerciales :

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.

Pour les bureaux :

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de planchers de bureaux.

Pour les hôtels :

Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants :

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins des activités en place.

En outre, un espace de stationnement réservé aux deux roues doit être aménagée et signalée (par exemple barres, arceaux, garde cycle sous abris...).

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

## **ARTICLE 1AU5-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

## **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU5-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## Chapitre 6 : Zone 2AU

# Zone 2AU

### CARACTERE DE LA ZONE 2AU :

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme, à vocation d'habitat, de commerces, de services, dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Le « débloqué » de chaque zone pourra s'effectuer par modification du PLU portant sur tout ou partie de chaque secteur identifié au plan, et respectant les orientations particulières d'aménagement définies et sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Le présent projet de PLU prévoit plusieurs zones bloquées (2AU, 3AU) permettant un phasage dans le temps.

Néanmoins, les numéros des zones ne valent pas ordre chronologique.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU est assujettie au remplissage à 70 % environ de la précédente zone AU.

La zone devra prévoir un minimum de logements sociaux par programme de logements.

Elle comprend le sous-secteur 2AUr constituant la frange urbaine et pouvant accueillir une partie de la rétention liée à l'urbanisation du secteur des Estanyols (sous réserve d'étude hydraulique qui pourra affiner les paramètres de la rétention...). Pourront ainsi être autorisées les aménagements et équipements nécessaires liés à la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention...), ainsi que des aménagements paysagers, ludiques, de loisirs, sportifs légers, mobiliers urbains de convivialité...

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est indissociable de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUr.

### Rappels :

*Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).*

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 2AU-2.

### ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les constructions, agrandissements, installations et aménagements, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
  - Qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
  - Qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
  - Qu'ils soient liés aux infrastructures ferroviaires, routières 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...).
  - Qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
- b) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- c) Dans le sous-secteur 2AUr, les interventions visant à traiter qualitativement la future frange urbaine dans ses différentes composantes : rétention des eaux pluviales (sous réserve d'étude hydraulique qui pourra affiner les paramètres de la rétention...), aménagements paysagers, ludiques, de loisirs, sportifs légers, mobiliers urbains de convivialité...

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

### ARTICLE 2AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

### ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

**ARTICLE 2AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

**ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant.

**ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

**ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

**ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## Chapitre 7 : Zone 3AU

# Zone 3AU

### CARACTERE DE LA ZONE 3AU :

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme, à vocation d'habitat, de commerces, de services, dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Le « débloccage » de chaque zone pourra s'effectuer par modification du PLU portant sur tout ou partie de chaque secteur identifié au plan, et respectant les orientations particulières d'aménagement définies et sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Le présent projet de PLU prévoit plusieurs zones bloquées (2AU, 3AU) permettant un phasage dans le temps.

Néanmoins, les numéros des zones ne valent pas ordre chronologique.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU est assujettie au remplissage à 70 % environ de la précédente zone AU.

La zone 3AU devra prévoir un pourcentage minimum de logements sociaux par programme de logements.

Elle comprend le sous-secteur 3AUr constituant la frange urbaine et pouvant accueillir une partie de la rétention liée à l'urbanisation du secteur des Estanyols (sous réserve d'étude hydraulique qui pourra affiner les paramètres de la rétention...). Pourront ainsi être autorisées les aménagements et équipements nécessaires liés à la gestion des eaux pluviales (bassins de rétention...), ainsi que des aménagements paysagers, ludiques, de loisirs, sportifs légers, mobiliers urbains de convivialité...

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU est indissociable de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUr.

### Rappels :

*Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).*

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

- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 3AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 3AU-2.

### ARTICLE 3AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) Les constructions, agrandissements, installations et aménagements, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
  - Qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
  - Qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
  - Qu'ils soient liés aux infrastructures ferroviaires, routières 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...).
  - Qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
- b) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
- c) Dans le sous-secteur 3AUr, les interventions visant à traiter qualitativement la future frange urbaine dans ses différentes composantes : rétention des eaux pluviales (sous réserve d'étude hydraulique qui pourra affiner les paramètres de la rétention...), aménagements paysagers, ludiques, de loisirs, sportifs légers, mobiliers urbains de convivialité...

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

### ARTICLE 3AU-3 : ACCES ET VOIRIE

Néant.

### ARTICLE 3AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

**ARTICLE 3AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE 3AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

**ARTICLE 3AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant.

**ARTICLE 3AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

**ARTICLE 3AU-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 3AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 3AU-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

**ARTICLE 3AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE 3AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## Chapitre 8 : Zone 4AU

# Zone 4AU

### CARACTERE DE LA ZONE 4AU :

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen et long terme, à vocation d'équipements, de services, d'activités économiques, d'activités industrielles, d'activités de bureaux, de professions libérales, d'activités spécialisées, et tout autre activité économique compatible avec le caractère de la zone.

L'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Le « déblocage » de chaque zone pourra s'effectuer par modification du PLU portant sur tout ou partie de chaque secteur identifié au plan, respectant les orientations particulières d'aménagement définies et sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Le numéro de la zone ne vaut pas ordre chronologique.

### Rappels :

*Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).*

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

- *Par le classement sonore des infrastructures de transport terrestre entraînant des dispositions particulières sur les nouvelles constructions (isolement acoustique...).*
- *Par des espaces boisés à créer identifiés sur le plan de zonage réglementaire.*
- *Par des servitudes d'utilité publique dont la liste et la localisation composent le présent dossier de PLU.*
- *Par le périmètre de protection rapprochée du forage F6 les Hourtoulanes.*

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 4AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 4AU-2.

**ARTICLE 4AU-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- a) les constructions, agrandissements, installations et aménagements, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
  - qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
  - qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
  - qu'ils soient liés aux infrastructures ferroviaires, routières 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...).
  - qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
  
- b) Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 4AU-3 : ACCES ET VOIRIE**

Néant.

**ARTICLE 4AU-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

**ARTICLE 4AU-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE 4AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Néant.

**ARTICLE 4AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Néant.

**ARTICLE 4AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

**ARTICLE 4AU-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE 4AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 4AU-11 : ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

**ARTICLE 4AU-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Néant.

**ARTICLE 4AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 4AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

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

### Chapitre 1 : Zone A

# Zone A

#### CARACTERE DE LA ZONE A :

*Cette zone correspond aux espaces de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, en raison de la valeur agricole des terrains ou de la richesse du sol ou du sous-sol.*

*Cette zone comporte un sous-secteur :*

- *Le sous-secteur Aa dans lequel les constructions à usage d'habitation sont interdites en raison de l'inondabilité de ce sous-secteur.*

#### Rappels :

*Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).*

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

- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *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 les périmètres de protection éloigné de la station de pompage de Bompas, par les périmètres de protection immédiate et rapprochée des forages F2 et F4 « Garrouffer » (cartographiés dans le Plan des servitudes d'utilité publique annexé au présent dossier de PLU). Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions de la servitude.*

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame grise sur le plan de zonage.

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

En sus, pour le sous-secteur Aa, sont interdites toute construction, sauf les hangars agricoles dans les conditions de l'article A-2-II, ainsi que les serres, châssis ou tunnels liés exclusivement à la production agricole.

### ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### I. Pour la zone A :

##### 1. Les habitations sous réserve :

- a) Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
- b) Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles.
- c) Qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.

2. Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves que ci-dessus à condition qu'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

3. Les constructions, habitations, activités existantes non liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

4. Les serres châssis et tunnels liés exclusivement à l'activité agricole sont autorisées dans l'ensemble du secteur A sous réserve du respect absolu des conditions de l'article A-4.

##### 5. La surface minimum d'installation est fixée à :

- 35 ha pour la polyculture élevage
- 7 ha pour la culture légumière/maraîchère de plein champ
- 2.35 ha pour la culture maraîchère
- 1.10 ha pour la culture maraîchère sous abri plastique

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- 0.50 ha pour la culture maraîchère sous serre vitrée chauffée
- 5 ha pour la culture fruitière irriguée (pêchers, kiwi, pommier intensif)
- 7 ha pour la culture fruitière irriguée (cerisier, poirier, abricotier, pommier de plein vent amandier)
- 11.70 ha pour la culture fruitière en sec (amandier, abricotier)
- 8.75 ha pour la vigne AOC
- 11.70 ha pour les autres vignes
- 1.20 ha pour les pépinières viticoles
- 1.75 ha pour les pépinières fruitières
- 0.90 ha pour les cultures florales sous serre vitrée chauffée
- 0.70 ha pour les cultures florales sous abri froid
- 1.20 ha pour les cultures florales de plein champ

6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles correspondent à des activités liées au caractère de la zone.

7. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

## **II. Dans le secteur Aa :**

Dans le secteur Aa sont uniquement autorisés les hangars agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole, et que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant avec l'exploitation et que celle-ci représente au minimum l'équivalent d'une SMI sur le territoire communal. Leur surface de plancher ne pourra être inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

## **III. Pour l'ensemble de la zone A y compris le secteur Aa :**

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions, agrandissements et aménagements sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics réalisés ou susceptibles de l'être.

Les travaux et équipements nécessaires à la défense contre l'incendie et la protection contre les inondations.

## **Les constructions, installations, aménagements des sols, affouillements et exhaussements**

- Nécessaires à la réalisation des opérations inscrites aux plans de zonage en emplacements réservés, ou connexe à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements, ...)

RF PRÉFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- Liés aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.
- En vue de l'entretien des ruisseaux, canaux d'irrigation.
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

### ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique 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.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès directs sur la RD900 sont interdits.

### ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Alimentation en eau potable :

- Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectifs de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, après déclaration auprès de la Mairie.
- En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :
  - Pour les constructions à usage uni familiale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
  - Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321 du Code de la Santé Publique.

#### 2. Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application du Code de la Santé Publique.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

accepté un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.

Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux de ruissellement pluvial vers le domaine public.

Les aménagements à réaliser sont à la charge du propriétaire qui doit s'engager et réaliser effectivement les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements devront être absolument pris en compte et précisés lors du dépôt du dossier de permis de construire ou, selon le cas, de la déclaration de travaux.

**Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.**

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

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental.

## **ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le nu des façades des constructions doit être édifié 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 (100 mètres par rapport à l'autoroute A9 et à la RD900, 75 mètres de la RD 614).

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospectus que dans une limite de 80 cm.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de l'emprise totale des aiguilles du Cres, de la Basse et de la Llabanère.

Dans la partie longée par le canal Vernet Pia, l'implantation des clôtures se fera à 11 mètres du pied-droit de la rive droite. Sur le reste du tracé, elles seront implantées à 5 mètres de l'axe de la voie.

Le long de l'A9, la société des autoroutes du Sud de la France et les autres services routiers compétents seront consultés.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

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

La distance comptée horizontalement du nu des façades 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 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L = H/2$ ).

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Le long des cours d'eau, le recul est fixé après avis des services compétents.

## **ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

## **ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Définition de la hauteur**

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

### **Hauteur absolue**

Exception faite des ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les habitations et bâtiments agricoles.

## **ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

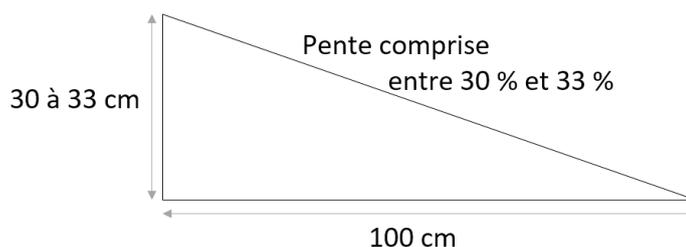
Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

### Dispositions spécifiques :

#### 1) FORMES

##### a) Toiture

- Pourcentage de la pente : 30 % à 33 %



- orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle.
- Les toitures terrasses non accessibles **et** assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

- b) Les ouvrages en saillie : tels que conduits de fumée en applique sur les façades, bow-windows, chiens assis ou lucarne...sont interdits.

#### 2) MATÉRIAUX

- a) de façade : crépis ou en parements (pierre, bois...).

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## b) de toiture : tuile canal rouge uniquement

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les bâtiments autres que l'habitation liés à l'activité agricole (hangars, granges...) qui pourront faire appel à d'autres matériaux (bac acier laqué, bois...).

3) COULEURS

- Le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

4) CLÔTURES

- a) La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,30 mètre.
- b) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- c) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

Les clôtures sont interdites dans une bande de 3 mètres mesurée depuis le sommet de la berge du canal du Vernet et Pia, des canaux et aguilles.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

5) ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

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.

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 masqués 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 correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

**ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## TITRE IV - LES ZONES NATURELLES (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, des milieux 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 cinq sous-secteurs :*

- *Un sous-secteur **Na** correspondant à l'autoroute et à l'aire de repos de Rivesaltes ;*
- *Un sous-secteur **Nl** destiné à accueillir des équipements de loisirs, culturels, socio culturels, sportifs, ludiques, publics ou collectifs ;*
- *Un sous-secteur **Np** délimitant des aires de stationnement (parkings) ;*
- *Un sous-secteur **Ns** correspondant à la station d'épuration.*
- *Un sous-secteur **Nv** destiné à l'accueil des gens du voyage.*

*Rappels :*

*Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation).*

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

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

### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes occupations ou utilisations des sols contraires aux dispositions du Plan de Prévention des Risques approuvé par arrêté préfectoral du 16 juin 2006 dans les zones concernées par le risque inondation et repérées sous une trame grise sur le plan de zonage.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

1. Les activités industrielles, commerciales, artisanales, à usage de bureaux, à l'exception de celles mentionnées à l'article N-2.
2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article N-2.
3. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles dont les activités sont liées à la destination de la zone et celles non expressément mentionnées en N-2.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les garages collectifs de caravanes, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2 et notamment dans le sous-secteur Nv.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2 et notamment dans le sous-secteur Nv.
7. 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 à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2 et notamment dans le sous-secteur Nv.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs, à l'exception de celles autorisées.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les parcs résidentiels de loisirs.
11. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article N-2.
12. De manière globale, toute installation ou construction incompatible avec le caractère de la zone.

## **ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES**

### **I. Pour l'ensemble de la zone N :**

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 équipements publics légers de loisirs et de détente (aires de pique-nique, parcours de détente, abris voyageurs).
3. Les constructions, agrandissements, aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
4. Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien des cours d'eau, à la défense contre l'incendie et à la protection contre les inondations.
5. Dans tous les cas, les services spécialisés en matière de défense contre les eaux seront obligatoirement consultés.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.
7. Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation au PLU et ceux nécessités par le bon fonctionnement de la Commune.
8. Les travaux, aménagements, installations et équipements légers liés à la valorisation des espaces publics (cheminements piétons, sanitaires...).

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

**II. Dans le sous-secteur Na :**

1. Les constructions, installations, aménagements et dépôts directement liés et nécessaires au fonctionnement, exploitation, gestion et entretien du domaine public autoroutier dans le respect des prescriptions et textes.

**III. Dans le sous-secteur NI :**

1. Les équipements et installations de loisirs, culturels, socioculturels, sportifs, ludiques, publics ou collectifs.
2. Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liées à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur à la zone.
4. Les équipements publics légers de loisirs et de détente (aires de pique-nique, parcours de détente, abris voyageurs...).
5. Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour la réalisation de voies douces, de pistes cyclables, chemins de découverte, et autres équipements publics ou collectifs.
6. Les aires de jeux, sportives, ludiques, parcours de santé...
7. Les aires de convivialité...
8. Les installations et constructions légères telles que sanitaires...

**IV. Dans le sous-secteur Np :**

1. Est autorisé le stationnement de véhicules, les affouillements et exhaussements des sols pour la réalisation de parkings.
2. Les équipements et installations de loisirs, culturels, socioculturels, sportifs, ludiques, publics ou collectifs.
3. Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les équipements publics légers de loisirs et de détente (aires de pique-nique, parcours de détente, abris voyageurs...).
5. Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour la réalisation de voies douces, de pistes cyclables, chemins de découverte, et autres équipements publics ou collectifs.

**V. Dans le sous-secteur Ns :**

1. Les équipements et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration, les équipements publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements et installations de loisirs, culturels, socioculturels, sportifs, ludiques, publics ou collectifs.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

3. Les ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
4. Les équipements publics légers de loisirs et de détente (aires de pique-nique, parcours de détente, abris voyageurs...).
5. Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour la réalisation de voies douces, de pistes cyclables, chemins de découverte, et autres équipements publics ou collectifs.

#### **VI. Dans le sous-secteur Nv :**

1. Les équipements publics liés à la destination de la zone et nécessaires à la salubrité, l'hygiène, la sécurité et la vie sociale ou éducative.
2. Les campings, caravanages, caravanings.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique 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.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès directs sur la RD900 sont interdits.

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

#### **1. Alimentation en eau potable :**

- a) Toute construction doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectifs de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers, après déclaration auprès de la Mairie.
- b) En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :
  - Pour les constructions à usage uni familiale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
  - Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321 du Code de la Santé Publique.

#### **2. Assainissement :**

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application du code de la santé publique.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif d'une construction ou installation nouvelle à usage d'habitation, et sous réserve que celle-ci soit justifiée, il peut être accepté un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, sous le contrôle de la commune.

Pour toute construction autre qu'à usage d'habitation individuelle, une étude particulière doit être réalisée afin de justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et du lieu de rejet.

### 3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux de ruissellement pluvial vers le domaine public.

Les aménagements à réaliser sont à la charge du propriétaire qui doit s'engager et réaliser effectivement les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ces aménagements devront être absolument pris en compte et précisés lors du dépôt du dossier de permis de construire ou, selon le cas, de la déclaration préalable.

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

Néant.

## **ARTICLE N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le nu des façades des constructions doit être édifié 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 (100 mètres par rapport à l'autoroute A9 et à la RD900, 75 mètres de la RD 614).

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospectifs que dans une limite de 80 cm.

Le long de l'A9, la société des autoroutes du Sud de la France et les autres services routiers compétents seront consultés.

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

La distance comptée horizontalement du nu des façades 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 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L = H/2$ ).

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm.

Le long des cours d'eau, le recul est fixé après avis des services compétents.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les secteurs Na, NI et Nv.

**ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Néant.

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

Néant.

**ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition de la hauteur**

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

**Hauteur absolue**

Exception faite des ouvrages techniques publics, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres hors tout.

Des conditions différentes seront acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.

## ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

### Dispositions générales :

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.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

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.

Toutefois, il est admis de déroger à certaines de ces dispositions en proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, et/ou en proposant des solutions novatrices d'architecture prenant en compte les préoccupations environnementales ou les impératifs du développement durable (utilisation du bois, construction et matériaux bioclimatiques ou écologiques, énergie renouvelable...).

Néanmoins, le choix d'un parti architectural original ou novateur n'empêche pas pour autant l'impérieuse intégration des constructions et bâtiments sur leur terrain d'implantation, dans leur environnement naturel, paysager et urbain.

Pour constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

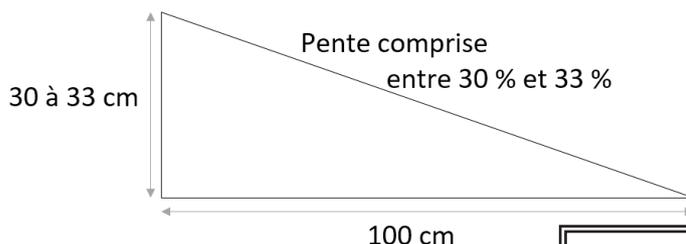
Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux.

### Dispositions spécifiques :

#### 1) FORMES

##### a) Toiture

- pourcentage de la pente : 30 % à 33 %



RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

- orientation de la pente : le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle.
- Les toitures terrasses non accessibles **et** assurant la rétention des eaux pluviales sont admises.

b) Ouvertures

- Tendance : verticale

c) Les ouvrages en saillie : tels que conduits de fumée en applique sur les façades, bow-windows, chiens assis ou lucarne...sont interdits.

2) MATÉRIAUX

- a) de façade : crépis ou en parements (pierre, bois...)
- b) de toiture : tuile canal rouge uniquement

3) COULEURS

Le blanc et les couleurs criardes sont interdits.

4) CLÔTURES

- a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30 mètre et sur les limites séparatives. En sus, dans le cas de projets d'installation de panneaux photovoltaïques, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,00 m
- b) Le plan des clôtures devra être joint à la demande de permis de construire.
- c) Le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation s'applique dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal.

5) ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10.

6) ENSEIGNES ET PRÉ-ENSEIGNES

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.

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 masqués 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.

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

**ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les établissements recevant du public et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

**ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en harmonie avec les essences locales.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

**SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N-14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.



# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## DOSSIER D'APPROBATION

### Annexe n°1 : Demande d'avis conforme à l'Autorité environnementale

Contact : Christelle DIAS DE ALMEIDA  
Frédéric DECROCK  
(Coresponsables du Pôle URBANISME & ENVIRONNEMENT)

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216801419-20230424-DE-2023_047-DE

**Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale  
sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale**

*Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme*

<b>1. Identification de la personne publique responsable</b>
Dénomination : <b>Mairie de Pia</b>
SIRET/SIREN : <b>21660141900015</b>
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
<b>18, avenue Maréchal Joffre 66380 PIA 04.68.63.28.07</b>
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
<b>Monsieur le Maire Jérôme PALMADE</b>
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
<b>Mairie de PIA - Pôle Urbanisme &amp; Environnement Madame Christelle DIAS DE ALMEIDA, coresponsable</b>
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
<b>18, avenue Maréchal Joffre 66380 PIA 04.68.63.75.35 urbanisme@pia.fr</b>
<b>2. Identification et description du document d'urbanisme</b>
2.1. Type de document concerné : <b>PLU</b>
2.2 Intitulé du document : <b>Modification Simplifiée n°5 du PLU</b>
2.3. Le cas échéant, la date d'approbation du document d'urbanisme ou la date d'autorisation pour l'UTN, l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
<b>Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 18 Mai 2013. Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 27 Juin 2018. Modification Simplifiée n°4 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 30 Septembre 2021. Document consultable sur le site du Géoportail de l'Urbanisme</b>
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le document d'urbanisme : <b>PIA</b>
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure d'élaboration, de révision, de modification ou de mise en compatibilité du document d'urbanisme ou par la création ou l'extension d'UTN (Matérialiser la localisation sur un document graphique)
<b>La zone 1AU4, dans sa partie Ouest, est concernée par un classement en zone 1AU1d nouvellement créée. En sus, les modifications mineures apportées au règlement écrit concerne l'ensemble des zones.</b>

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

<b>3. Contexte de la planification</b>
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Si oui, nom du document et date d'approbation : <b>SRADDET Occitanie en cours d'élaboration</b>
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui, nom du SCoT et date d'approbation : <b>SCOT de la Communauté de Communes Corbières Salanque Méditerranée en cours d'élaboration</b>
Le territoire est-il couvert par un PLU ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si oui, nom du PLU et date d'approbation : <b>Cf. paragraphe 2.3</b>
Le territoire est-il couvert par une carte communale ?
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Si oui, nom de la carte communale et date d'approbation :
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, parc naturel, etc.) ?
<b>Plan Climat Énergie Territorial (PCET) des Pyrénées Orientales approuvé le 07 octobre 2013. SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 adopté le 20 novembre 2015. SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 en cours de réalisation. SAGE des nappes de la plaine du Roussillon approuvé le 3 avril 2020. SAGE Agly en cours d'élaboration. PGRI 2016-2021 Bassin Rhône Méditerranée, arrêté le 7 décembre 2015, et PGRI Bassin Rhône Méditerranée 2022-2027, en cours d'élaboration. Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Languedoc Roussillon, adopté le 20 Novembre 2015.</b>
3.2 Précédentes évaluations environnementales du document d'urbanisme ou de l'UTN
Le document d'urbanisme ou l'UTN a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration ou de son autorisation
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Si oui, préciser le contenu de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
Le cas échéant, cette évaluation environnementale a été actualisée
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Si oui, préciser les apports de l'actualisation.
Quelle a été la prise en compte de l'avis de l'autorité environnementale ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
<b>Non concerné</b>
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le document a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

<b>4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine</b>
4.2 Plan local d'urbanisme (PLU)

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

4.2.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique

**Modification Simplifiée conformément aux articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme**

4.2.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU

La commune de Pia est une commune périurbaine située dans l'aire urbaine de Perpignan.  
Les parties Nord et Ouest de son territoire communal sont dédiés essentiellement à l'agriculture.

4.2.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)

**2019 : 9 945 habitants selon les données INSEE**

4.2.2.2 Caractéristiques spatiales

Superficie totale (en hectares) **1 334, 74 hectares**

Superficie par zones	Actuellement		Après évolution ( <b>La Modification Simplifiée n'engendre pas d'évolution en la matière</b> )	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	<b>205,69</b>	<b>15,60 %</b>	<b>205,69</b>	<b>15,60 %</b>
zones 1 AU	<b>193,33</b>	<b>14,67 %</b>	<b>193,33</b>	<b>14,67 %</b>
zones 2 AU	<b>11,69</b>	<b>0,89 %</b>	<b>11,69</b>	<b>0,89 %</b>
zones 3 AU	<b>10,75</b>	<b>0,82 %</b>	<b>10,75</b>	<b>0,82 %</b>
zones 4 AU	<b>26,84</b>	<b>2,04 %</b>	<b>26,84</b>	<b>2,04 %</b>
zones A	<b>828,13</b>	<b>62,83 %</b>	<b>828,13</b>	<b>62,83 %</b>
zones N	<b>41,57</b>	<b>3,15 %</b>	<b>41,57</b>	<b>3,15 %</b>
Total	<b>1 318</b>	<b>100 %</b>	<b>1 318</b>	<b>100 %</b>

4.2.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

**NON concerné :**  
**La Modification Simplifiée n°5 du PLU n'engendre pas de consommation d'espaces (projet au sein de la tâche urbaine).**

4.2.3 Caractéristiques de la procédure

4.2.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

**Par Arrêté du Maire daté du 07 avril 2022, une cinquième Modification Simplifiée du PLU est prescrite pour des adaptations mineures :**

- **Modification de l'emprise de la zone artisanale (classement d'une partie de la zone 1AU4 du PLU vers le secteur 1AU1d nouvellement créé – à vocation d'habitat) ;**
- **Modifications mineures du règlement, ayant pour but notamment d'homogénéiser les règles ou de les rendre plus lisibles, ainsi que moderniser le règlement du PLU :**

- Corriger quelques erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement
- Supprimer l'interdiction des exhaussements de terrain ;



- Réécrire les règles concernant les pentes de toiture ;
- Préciser les règles d'implantation des constructions ;
- Harmoniser les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Modification de la hauteur maximale des clôtures ;
- Rappeler l'obligation d'achever les constructions et l'importance de soigner les finitions aux articles 11 du règlement du PLU ;
- Autoriser de nouvelles formes de constructions et de nouveaux matériaux ;
- Définir la notion d'emprise au sol pour affiner la mise en œuvre ;
- Améliorer la lisibilité de la règle sur les stationnements ;
- Mettre en adéquation le règlement d'urbanisme avec le zonage d'assainissement.

#### 4.2.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation

Oui  **Non** Si oui, préciser la localisation et la superficie

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000, ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

Oui  **Non**

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document

#### 4.2.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

Oui  **Non**

Si oui, préciser la localisation et la superficie

#### 4.2.3.4 La procédure a pour objet :

- de créer un espace boisé classé

Oui  **Non** Si oui, préciser la localisation et la superficie

- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers

Oui  **Non** Si oui, préciser la localisation et les superficies

- de créer de nouvelles protections environnementales

Oui  **Non** Si oui, préciser les protections et leurs superficies

#### 4.2.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1) :

**NON concerné**

#### 4.2.5 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur

**NON concerné**

#### 4.3 Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

**NON concerné**

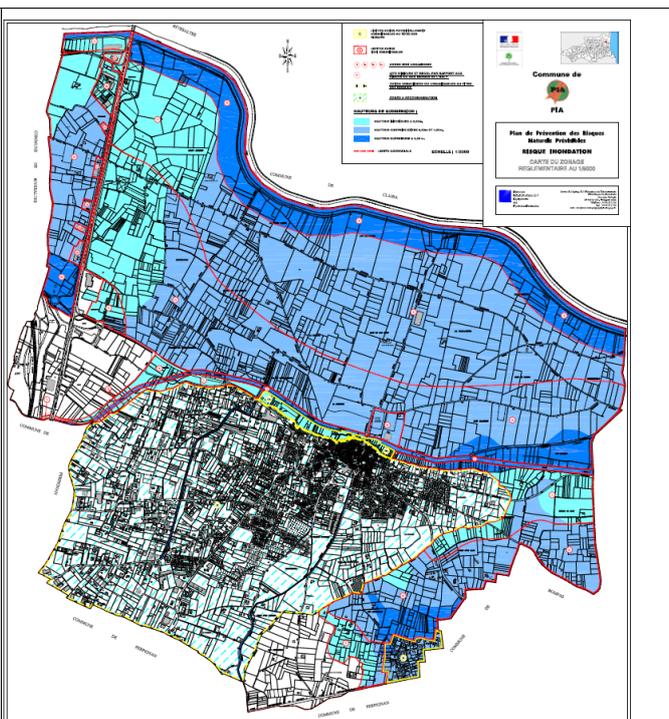
### 5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure

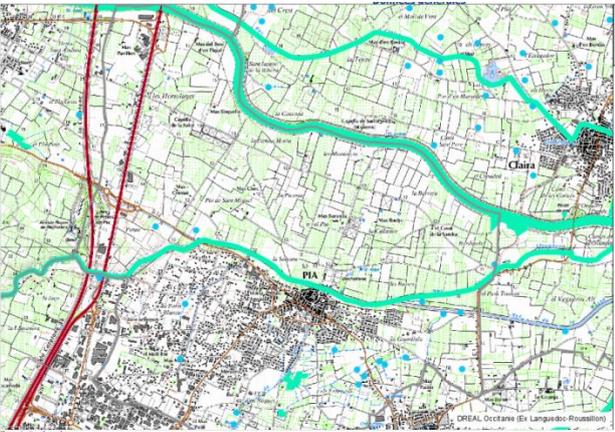
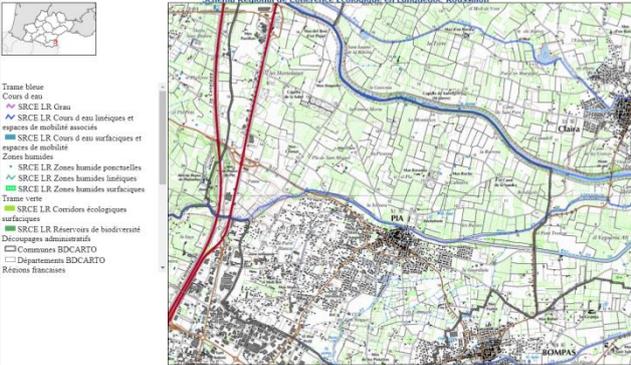
#### 5.1 Le document d'urbanisme est concerné par :

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne		X	
Les dispositions de la loi littoral		X	
Un site désigné		X	

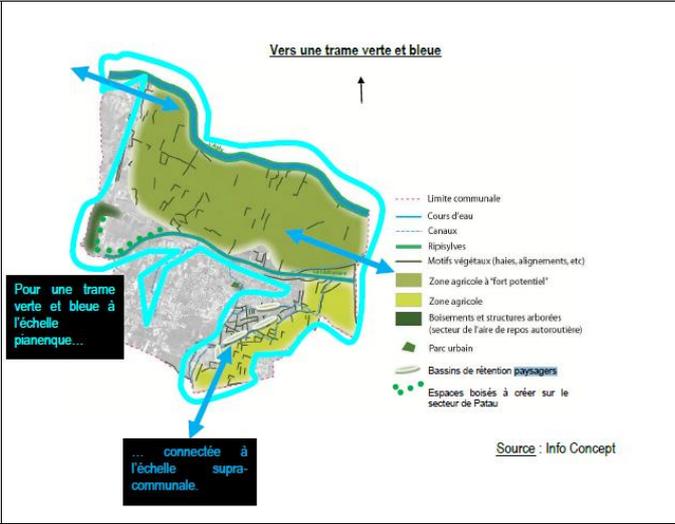
RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)			
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement		X	
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement		X	
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement		X	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement		X	
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	X		Le PPRNi a été approuvé le 19/06/2006 et concerne essentiellement les parties Nord et Est du territoire communal.

			 <p data-bbox="759 862 1428 943">La majorité de l'emprise bâtie se situe en zone de recommandation du PPRni.</p>
<p data-bbox="137 943 466 1323">Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement</p>		<p data-bbox="608 943 759 1323" style="text-align: center;">X</p>	
<p data-bbox="137 1323 466 1890">Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement</p>		<p data-bbox="608 1323 759 1890" style="text-align: center;">X</p>	
<p data-bbox="137 1890 466 2047">Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L.</p>		<p data-bbox="608 1890 759 2047" style="text-align: center;">X</p>	<div data-bbox="1013 1995 1417 2163" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p data-bbox="1013 1995 1417 2056">RF PREFECTURE DE PERPIGNAN</p> <p data-bbox="1013 2056 1417 2163">Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE</p> </div>

174-5 du code minier			
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine		X	
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine		X	
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	X		<p>Plusieurs zones humides sont recensées sur le territoire communal. La majorité se situe en dehors de la zone urbaine.</p>  <p>Document imprimé le 20 Février 2018, serveur Carmen v3, http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr, Service: LR.      Deux états réservés.      DREAL Occitane (Ea Languedoc-Roussillon)</p> <p><b>Zones humides</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mares LR</li> <li>● Mares</li> <li>Zones humides élémentaires (P)</li> <li>● Zones humides élémentaires ponctuelles</li> <li>Zones humides élémentaires (L)</li> <li>∨ Zones humides élémentaires (L)</li> <li>Zones humides élémentaires (S)</li> <li>■ Zones humides élémentaires (S)</li> </ul>
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	X		<p>Le SRCAE n'a pas identifié de corridors écologiques, ni de réservoirs de biodiversité sur le territoire communal.</p>  <p>Schéma Régional de Coherence Ecologique en Languedoc-Roussillon</p> <p>Trame bleue      Cours d'eau      SRCE LR Cours d'eau linéaires et espaces de mobilité associés      SRCE LR Cours d'eau superficiels et espaces de mobilité      Zones humides      SRCE LR Zones humides ponctuelles      SRCE LR Zones humides linéaires      SRCE LR Zones humides surfaciques      Trame verte      SRCE LR Corridors écologiques surfaciques      SRCE LR Réservoirs de biodiversité      Découpages administratifs      Communes BDCARTO      Départements BDCARTO      Régions Rénovées</p> <p>Le PLU identifie un principe de Trame Verte et Bleue dans son rapport de présentation.</p>

RF  
 PREFECTURE DE PERPIGNAN  
 Contrôle de légalité  
 Date de réception de l'AR: 25/04/2023  
 066-216601419-20230424-DE\_2023\_047-DE

			<p style="text-align: center;"><b>Vers une trame verte et bleue</b></p>  <p style="text-align: right;"><u>Source</u> : Info Concept</p>
<p>Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement</p>		X	
<p>Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme</p>		X	
<p>Un espace concerné par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ;</li> <li>- un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ;</li> <li>- un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code</li> </ul>		X	
<p>Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier</p>	X		<p><b>Le PLU identifie des espaces boisés à créer sur le plan de zonage réglementaire.</b></p>

Autre protection		X	
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne		X	
Les dispositions de la loi littoral		X	
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement		X	
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	X		<p>Les modifications apportées via la présente procédure sont compatibles avec le PPRNi.</p> <p>Pour rappel, la majorité de l'empreinte bâtie se situe en zone de recommandation du PPRNi.</p> <p>Le classement d'une partie de la zone 1AU4 vers le secteur 1AU1d (nouvellement créé) se localise en zone de recommandation et l'objet de cette modification n'a aucune incidence sur le risque inondation.</p> <p>Les modifications mineures apportées au règlement ne seront pas de nature à engendrer une incidence sur cette thématique. La conformité de la MS n°5 du PLU avec le PPRNi est assurée.</p> <p>En outre, le rapport de présentation de la MS n°5 du PLU analyse la compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le plan de gestion des risques d'inondation, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan (chapitre 5.5).</p>
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement		X	

nement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement			
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement		X	
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier		X	
Autre protection		X	
5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)		X	
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement		X	
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et		X	

des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement			
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement		X	
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine		X	
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine		X	
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement		X	Les modifications apportées via la présente procédure ne concernent pas les zones humides et n'engendreront aucune conséquence sur ces dernières. Pour rappel, la majorité des zones humides se situe en dehors de la zone urbaine.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)		X	Les modifications apportées via la présente procédure ne concernent pas les trames vertes et bleues identifiées dans le PLU et n'engendreront aucune conséquence sur ces dernières.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement		X	
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme		X	
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ;		X	

- un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code			
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévu à l'article L. 141-1 du code forestier		X	Les modifications apportées via la présente procédure ne concernent pas les espaces boisés à créer identifiées sur le plan de zonage réglementaire du PLU et n'engendreront aucune conséquence sur ces derniers.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme		X	
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme		X	
Autre protection		X	
5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?			
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Si oui, précisez :			

## 6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné – pour expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Exposez les raisons pour lesquelles vous estimez que la procédure engagée n'est pas susceptible de permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ?

La procédure de Modification Simplifiée n°5 du PLU de Pia n'engendrera aucun effet notable probable sur l'environnement. Au travers du formulaire de demande d'avis au cas par cas,

BF  
 PREFECTURE DE PERPIGNAN  
 Contrôle de légalité  
 Date de réception de l'AR: 25/04/2023  
 066-216601419-20230424-DE\_2023\_047-DE

l'ensemble des thématiques a été analysé et aucune incidence notable n'est ressortie.  
 Les modifications apportées au règlement d'urbanisme sont mineures et concernent des secteurs déjà urbanisés et artificialisés, sans ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Elles se situent en dehors de site protégé.  
 En sus, les évolutions du PLU n'engendrent pas d'augmentation de droit à construire de plus de 20 %.  
 Ces modifications n'entraîneront aucune transformation substantielle ou irréversible des facteurs d'environnement, tels que la faune et la flore, le sol ou l'eau.  
 Ainsi, la commune décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure.

## 7. Autres procédures consultatives

7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées

Dès réception du retour de l'Autorité environnementale

7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)

7.3 Procédure de participation du public envisagée

- enquête publique  Oui  Non

- participation du public par voie électronique  Oui  Non

- enquête publique conjointe avec une ou plusieurs autres procédures  Oui  Non

Si oui, préciser lesquelles

- autre, préciser les modalités

Mise à disposition du Dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU, de l'avis de l'Autorité environnementale et le cas échéant des avis des personnes publiques associées, pendant un mois à l'accueil de la Mairie et sur le site internet.

## 8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

1	Dossier de création ou d'extension d'UTN, d'élaboration ou de révision de carte communale, de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU ou du SCoT, (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Document graphique matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale ( <b>rubrique 2.5</b> ).	<input checked="" type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation ( <b>rubrique 6</b> )	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.2.3.2, 4.2.4, 4.2.5, 4.3.3.2, 4.3.4 et 4.3.5 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant

Veillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent

RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus  (personne publique responsable)

Fait à	<b>Pia</b>	le,	<b>15/04/2022</b>
Nom	<b>PALMADE</b>	Prénom	<b>Jérôme</b>
Qualité	<b>Maire</b>		

Signature



RF PREFECTURE DE PERPIGNAN
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 25/04/2023 066-216601419-20230424-DE_2023_047-DE

