



Juillet 2016

THEZA



Plan Local d'Urbanisme *Règlement*

DOCUMENT n°3 -¹



12, avenue d'Elne - 66570 SAINT-NAZAIRE France
Tél : 04 68 80 11 45 - Messagerie : petiau@ecosys.tm.fr

Contenu du règlement de PLU

Le règlement fixe les règles applicables dans les différentes zones définies :

- les zones urbaines (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- les zones à urbaniser (AU) sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

- les zones naturelles et forestières (N) correspondent aux 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. En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire) - Article R123-4

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9.

Il peut délimiter, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, des secteurs dans lesquels une densité minimale de construction est imposée.

Les références au Code de l'Urbanisme renvoient à la rédaction des textes dans leur version applicable au présent Plan Local d'Urbanisme.

SOMMAIRE

Titre 1	Dispositions Générales	5
Titre 2	Dispositions applicables à la zone Urbaine	8
CHAPITRE 1	- ZONE UA	9
CHAPITRE 2	- ZONE UB	16
CHAPITRE 3	- ZONE UC	22
CHAPITRE 4	- ZONE UD	28
CHAPITRE 5	- ZONE UE	36
CHAPITRE 6	- ZONE UM	40
CHAPITRE 7	- ZONE US	44
CHAPITRE 8	- ZONE UZ	48
Titre 3	Dispositions applicables à la zone A Urbaniser	52
Titre 4	Dispositions applicables à la zone Agricole	60
Titre 5	Dispositions applicables à la zone Naturelle	67
	Eléments protégés L123-1-5°	72
	ANNEXES	90

Titre 1

Dispositions Générales

Article I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Article II. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal.

- 1) les articles « d'ordre public¹ » R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) les articles L111-1-4, L.111-2, L.111-3 et L421-4 ;
- 3) les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en annexe ;

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (R123-9).

A titre d'information, les clôtures (Cf délibération du Conseil Municipal en Annexe), les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Enfin, chacune des dispositions du présent règlement restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

Article III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pleins.

Autres dispositions

Les plans de zonage font en outre apparaître :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. *Le territoire thézanais n'accueille pas d'Espaces Boisés Classés.*
- les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L. 123-1-5 V° du Code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.
- les éléments remarquables à préserver au titre du L123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires instituées pour leur protection sont annexées au présent règlement. Plus généralement peuvent être identifiés l'ensemble des éléments pouvant être délimités, identifiés ou localisés, en application mentionnés du article L123-1-5 II et III du Code de l'Urbanisme.

¹ Voir annexes du présent règlement

Article IV. ADAPTATIONS MINEURES

Il est rappelé l'interdiction de principe de déroger au PLU.

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures justifiées par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément aux dispositions de l'article L123-1-9.

Il pourra également être opportunément appliqué une règle alternative. La technique de la règle alternative consiste à prévoir, à côté de la règle générale, une ou plusieurs règles subsidiaires visant des hypothèses plus limitées que cette dernière.

Enfin, seuls 3 cas de dérogations à la règle sont possibles :

- dérogation accordée pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, art. 51) ;
- dérogation pour permettre la restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires aux règles du PLU (loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit, art. 9 III) ;
- dérogation pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, art. 42).

Nota :

Dans chacune des zones U, AU, A, N en vertu de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seules les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont obligatoires.

Cependant et logiquement par rapport aux finalités mêmes du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières à chaque zone ont été établies concernant notamment les occupations et utilisations du sol admises et interdites dans la zone.

Titre 2 Dispositions applicables à la zone Urbaine

CHAPITRE 1 - ZONE UA

Il s'agit du centre historique dense du Village dont il reste des vestiges d'origine médiévale avec notamment l'arche de l'ancien presbytère. Ce noyau villageois est composé en grande part d'habitations traditionnelles agricoles du 19^{ème} et 20^{ème} siècle au caractère architectural affirmé, mais aussi de constructions plus récentes participant à sa rénovation. Le bâti est édifié de manière générale en ordre continu.

Cette zone a une vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude AS1 (Protection des eaux potables et minérales) relative au forage du « Village de Théza » et ses périmètres de protection immédiate et rapprochée.*
- *par la servitude PM1 relative au PPRI (Plan de Prévention des Risques inondations) approuvé le 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014 avec un risque faible.*
- *par la servitude PSA (Servitude aéronautique de Perpignan - Rivesaltes) approuvée par arrêté ministériel du 23/12/2015.*
- *par la servitude PT2 (Télécommunications Obstacles Faisceaux Hertziens) qui s'applique au « Faisceau hertzien Perpignan (Moulin à Vent) à Cerbère (Puig Joan) ».*
- *par un emplacement réservé d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (cheminement doux entre allée des platanes et Prat del cavall).*
- *par des éléments remarquables à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée dans le présent règlement.*

A titre d'information, les clôtures (Cf délibération du Conseil Municipal en Annexe), les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt ;
- 2) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles ;
- 3) les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme.

Article II. UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

Article III. UA 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

VOIRIE

En règle générale, la réalisation d'impasse est interdite.

Les voies se terminant néanmoins en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, être conçu de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Article IV. UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant à cet effet.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations doivent être réalisés en souterrain à la charge de l'aménageur ainsi que le raccordement à l'existant.

Article V.UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance maximale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Lorsque le terrain est bordé par deux ou plusieurs voies formant intersection ou pas, alors la construction sera implantée sur au moins un alignement ou à une distance maximale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article VII. UA7 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 par rapport aux voies et emprises publiques.

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

- le terrain voisin n'est pas construit ;
- il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

Article VIII. UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Néant.

Article IX. UA 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

Article X.UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,5 mètres avec au maximum 2 niveaux (R+1).

Article XI. UA 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ;
- c) 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 ;
- d) Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

2. Formes

Toiture

Le matériau de couverture des toitures doit être en tuile.

La pente des toitures doit être de 30 à 33 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ouvertures

Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport allant de 1 x 3 à 2 x 3).

Ouvrages en saillie

Le débordement des balcons sur le domaine public est interdit.

Les gardes corps doivent être droits, à barreaux verticaux et à barres d'appui en fer plat.

3. Matériaux

Façades et Clôtures

Les clôtures existantes en murs de pierres doivent être préservées.

Les appareillages de fausses pierres, peints, dessinés ou en placage, sont interdits.

Si le mur de clôture n'est pas bâti en pierres, il devra avoir un aspect et une teinte identique aux façades.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30 mètre. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au dessus du niveau du sol.

4. Couleurs

La teinte des enduits doit être choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

5. Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article XII. UA 12 STATIONNEMENT

Dispositions générales

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :
 - soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après,
 - soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-après,
 - soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum pour les places de stationnement requises en application du paragraphe 2 ci-après,
 - soit, à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Il doit être aménagé :

- a) pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues hors garage par logement ;
- b) pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà. La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
- c) dans le cadre de constructions destinées à l'hébergement hôtelier : une place de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues est exigée par chambre ;
- d) pour les constructions destinées au commerce : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 25 m² de surface de plancher ;
- e) pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 50 m² de surface de plancher ;
- f) pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par bureau et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà. La superficie minimale de cet espace sera de 1,5 % de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Article XIII. UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

Article XIV. UA 14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Est admis le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable. Cependant les panneaux solaires, les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions ou au moins cachés à la vue de l'espace public.

Article XV. UA 15 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE 2 - ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat relativement dense qui comprend le cimetière.

Ses parties Est et Nord accueille des habitations organisées en lotissements. D'Est en Ouest se succèdent ainsi jusqu'au cimetière les lotissements suivants : « Marie Espérance », « Vergers », « Clé des champs », « Charlemagne » et « Ayminales ». Dans la partie Sud-Ouest à partir du cimetière et au Sud de l'allée des platanes, les constructions ont été réalisées au coup par coup et il demeure quelques rares parcelles encore libres de constructions.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par la servitude AS1 (*Protection des eaux potables et minérales*) relative au forage du « Village de Théza » et ses périmètres de protection immédiate et rapprochée.
- par la servitude PM1 relative au PPRi (*Plan de Prévention des Risques inondations*) approuvé le 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014 avec un risque faible et un risque moyen (seulement pour la partie Nord non construite du lotissement des « Ayminales »).
- par la servitude PSA (*Servitude aéronautique de Perpignan - Rivesaltes*) approuvée par arrêté ministériel du 23/12/2015.
- par la servitude PT2 (*Télécommunications Obstacles Faisceaux Hertiens*) qui s'applique au « Faisceau hertzien Perpignan (Moulin à Vent) à Cerbère (Puig Joan) ».
- par un emplacement réservé d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (cheminement doux entre allée des platanes et Prat del cavall).

A titre d'information, les clôtures (Cf délibération du Conseil Municipal en Annexe), les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UB 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt ;
- 2) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles ;
- 3) les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme.

Article II. UB 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

Article III. UB 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

VOIRIE

En règle générale, la réalisation d'impasse est interdite.

Les voies se terminant néanmoins en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, être conçu de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Article IV. UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant à cet effet.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations doivent être réalisés en souterrain à la charge de l'aménageur ainsi que le raccordement à l'existant.

ENERGIE SOLAIRE ET CLIMATISATION

La pose de panneaux de captage solaire est autorisée. Ils doivent s'incorporer aux volumes architecturaux des bâtiments existants. Pour les nouvelles constructions les éléments producteurs d'énergie doivent être encastrés dans la toiture.

Les appareils de climatisation ne doivent pas être apposés en saillie sur les façades. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article V..UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. UB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article VII. UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimension sensiblement équivalentes en hauteur et en longueur ;
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction annexe ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur totale alors elle peut être édifiée en limite séparative (la hauteur est définie à l'article 10).

Article VIII. 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 ne pouvant être inférieure à 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes dont la surface au sol n'excède pas 30 m².

Article IX. UB 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

Article X.UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,5 mètres avec au maximum 2 niveaux (R+1).

Article XI. UB 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ;
- c) 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 ;
- d) Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

2. Formes

Toiture

Le matériau de couverture des toitures doit être en tuile canal, ou similaire, d'aspect vieilli.

La pente des toitures doit être de 30 à 33 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ouvertures

Les ouvertures créées auront des proportions rectangulaires verticales plus hautes que larges (rapport allant de 1 x 3 à 2 x 3).

Ouvrages en saillie

Le débordement des balcons sur le domaine public est interdit.

Les gardes corps doivent être droits, à barreaux verticaux et à barres d'appui en fer plat.

3. Matériaux

Façades et Clôtures

Les clôtures existantes en murs de pierres doivent être préservées.

Les appareillages de fausses pierres, peints, dessinés ou en placage, sont interdits.

Si le mur de clôture n'est pas bâti en pierres, il devra avoir un aspect et une teinte identique aux façades.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au dessus du niveau du sol.

Les boîtiers techniques et boîtes aux lettres, seront intégrés dans la clôture ou dans les piliers du portail.

4. Couleurs

La teinte des enduits doit être choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

5. Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article XII. UB 12 STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Il doit être aménagé :

- a) pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues hors garage par logement ;
- b) pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà. La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
- c) pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 50 m² de surface de plancher ;
- d) pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par bureau et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà. La superficie minimale de cet espace sera de 1,5 % de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Article XIII. UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

Article XIV. UB 14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Est admis le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable. Cependant les panneaux solaires, les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions ou au moins cachés à la vue de l'espace public.

Article XV. UB 15 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE 3 - ZONE UC

La zone UC délimite une zone entièrement construite du lotissement des Ayminades destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude PM1 relative au PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations) approuvé le 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014 avec un risque moyen pour l'ensemble de la zone.*
- *par la servitude PSA (Servitude aéronautique de Perpignan - Rivesaltes) approuvée par arrêté ministériel du 23/12/2015.*

A titre d'information, les clôtures (Cf délibération du Conseil Municipal en Annexe), les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UC 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt ;
- 2) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles ;
- 3) les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme.

Article II. UC 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les extensions des constructions existantes sans création de nouveau logement et sous réserve qu'elles ne conduisent pas à augmenter l'emprise bâtie de plus de 50m², extension forfaitaire unique dans la limite d'une emprise au sol de 30%. En outre sera réalisé si celui-ci n'existe pas dans le bâtiment un plancher refuge accessible de l'intérieur à une cote supérieure ou égale à la cote de référence.

Article III. UC 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

VOIRIE

En règle générale, la réalisation d'impasse est interdite.

Les voies se terminant néanmoins en impasse doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, être conçu de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Article IV. UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant à cet effet.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

ELECTRICITE - TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations doivent être réalisés en souterrain à la charge de l'aménageur ainsi que le raccordement à l'existant.

ENERGIE SOLAIRE ET CLIMATISATION

La pose de panneaux de captage solaire est autorisée. Ils doivent s'incorporer aux volumes architecturaux des bâtiments existants. Pour les nouvelles constructions les éléments producteurs d'énergie doivent être encastrés dans la toiture.

Les appareils de climatisation ne doivent pas être apposés en saillie sur les façades. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article V. UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article VII. UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Toutefois la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise :

- lorsque les propriétaires voisins ont conclu un accord par acte authentique soumis aux formalités de la publicité foncière pour édifier des bâtiments jointifs de dimension sensiblement équivalentes en hauteur et en longueur ;
- lorsqu'il peut être adossé à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- lorsqu'il s'agit d'une construction annexe ne dépassant pas 3,50 mètres de hauteur totale alors elle peut être édifiée en limite séparative (la hauteur est définie à l'article 10).

Article VIII. UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article IX. UC 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

Article X. UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,5 mètres avec au maximum 2 niveaux (R+1).

Article XI. UC 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ;
- c) 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 ;
- d) Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

2. Formes

Toiture

Le matériau de couverture des toitures doit être en tuile canal, ou similaire, d'aspect vieilli.

La pente des toitures doit être de 30 à 33 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ouvrages en saillie

Le débordement des balcons sur le domaine public est interdit.

Les gardes corps doivent être droits, à barreaux verticaux et à barres d'appui en fer plat.

3. Matériaux

Façades et Clôtures

Les clôtures existantes en murs de pierres doivent être préservées.

Les appareillages de fausses pierres, peints, dessinés ou en placage, sont interdits.

Si le mur de clôture n'est pas bâti en pierres, il devra avoir un aspect et une teinte identique aux façades.

La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au dessus du niveau du sol.

Les boîtiers techniques et boîtes aux lettres, seront intégrés dans la clôture ou dans les piliers du portail.

4. Couleurs

La teinte des enduits doit être choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

5. Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

Article XII. UC 12 STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Article XIII. UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

Article XIV. UC 14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Est admis le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable. Cependant les panneaux solaires, les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions ou au moins cachés à la vue de l'espace public.

Article XV. UC 15 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE 4 - ZONE UD

La zone UD correspond aux extensions récentes et en cours de finalisation des lotissements des « Quinze Olius » et de « l'Oratori ».

Cette zone à vocation d'habitat a été réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'intégralité du périmètre de la zone et de ses secteurs après réalisation des équipements nécessaires à celle-ci.

Elle comprend un quota de logements locatifs sociaux au moins égal à 20 %.

Elle se localise au Nord-Ouest de l'urbanisation.

Elle comprend quatre secteurs :

- Le secteur UD à vocation d'habitat et où le niveau du plancher habitable des constructions doit être situé au moins à la cote + 0,70 mètres mesurés par rapport au terrain naturel du fait du risque inondation ;
- Le secteur UDa à vocation d'habitat sur la frange Est de la zone et où le niveau du plancher habitable des constructions doit être situé au moins à la cote +1,20 m mesurés par rapport au terrain naturel du fait du risque inondation ;
- Le secteur UDb en frange Ouest de la zone. Il est réservé à l'implantation de bassins de rétention des eaux pluviales, d'espaces paysagers et ludiques, des jardins (publics ou privés) ainsi qu'à l'aménagement des voies d'accès nécessaires à l'opération (voies routières, cheminements piétons et cyclables...) ;
- Le secteur UDc à vocation d'habitat et où le niveau du plancher habitable des constructions doit être situé au moins à la cote + 0,70 mètres mesurés par rapport au terrain naturel du fait du risque inondation. Il se distingue du secteur UD par l'interdiction de réaliser des piscines.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude PM1 relative au PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations) approuvé le 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014 avec un risque faible pour les secteurs UD, UDa et UDc et un risque faible avec un aléa moyen pour le secteur UDb.*
- *par la servitude PSA (Servitude aéronautique de Perpignan - Rivesaltes) approuvée par arrêté ministériel du 23/12/2015.*
- *par la servitude PT2 (Télécommunications Obstacles Faisceaux Hertziens) qui s'applique au « Faisceau hertzien Perpignan (Moulin à Vent) à Cerbère (Puig Joan) ».*

A titre d'information, les clôtures (Cf délibération du Conseil Municipal en Annexe), les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UD 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt dans les secteurs UD, UDa et UDc ;
- 2) En sus dans le secteur UDb, les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux ;
- 3) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles ;
- 4) les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- 5) les sous sols ;
- 6) les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition, ...

Article II. UD 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les constructions à usage d'habitation dans le cadre de l'OAE portant sur l'intégralité du secteur. Elles devront respecter le schéma d'aménagement général en dernière page de la notice de Présentation (révision simplifiée du POS approuvé le 28/12/2009) annexée au dossier de PLU et dont le schéma est également annexé au présent règlement ;
- 2) Tout programme de logement devra proposer un quota minimal de 20 % affecté à des logements locatifs sociaux calculés sur l'ensemble de la zone UD et de ses secteurs ;
- 3) Les garages sous réserve d'être situés au moins à la cote + 0,20 mètres mesurés par rapport au terrain naturel en secteur UD, UDa et UDc ;
- 4) Les constructions annexes à raison d'une par parcelle à condition que leur emprise au sol soit limitée à 15 m² maximum et que leur hauteur n'excède pas 3 mètres ;
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et pour les secteurs UD, UDa et UDc sous les réserves complémentaires que ceux-ci soient strictement nécessaires aux équipements publics, aux ouvrages hydrauliques ou indispensables pour assurer l'accès aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. Dans ces cas, l'emprise des remblais sera réduite au strict minimum et la transparence hydraulique respectée ;
- 6) Les voies nouvelles de desserte sous réserve dans les secteurs UD, UDa et UDc d'être implantées au niveau du terrain naturel existant sauf à proximité de leur raccordement à la voirie primaire dans le cas où cette dernière serait à un niveau supérieur. Pour le secteur UDb, les voies nouvelles de desserte sous réserve d'être implantées au niveau du terrain naturel, sauf à proximité des ponts et échanges dénivelés où une transparence maximale doit être assurée et en cas d'impossibilité à une côte plus ou moins égale à celle de la voie ou des voies auxquelles elles se raccordent ;
- 7) Les piscines non couvertes par une structure fixe dans les secteurs UD, UDa et UDb ;
- 8) Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité supérieure à 80%. Elles seront dans ce cas, constituées de grillages à grosses mailles ou claires-voies. Les murs bahut sont déconseillés, en aucun cas, ils ne pourront dépasser 0,20 mètres mesurés par rapport au terrain naturel avant travaux.

Article III. UD 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Si les constructions projetées, 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.

VOIRIE

En règle générale, la réalisation d'impasse est interdite.

Les voies se terminant néanmoins en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, être conçu de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Article IV. UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées non-domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation de la collectivité propriétaire.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant à cet effet.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les eaux de vidange des piscines doivent être dirigées dans le réseau collecteur des eaux pluviales.

ELECTRICITE - TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations doivent être réalisés en souterrain à la charge de l'aménageur ainsi que le raccordement à l'existant.

ENERGIE SOLAIRE ET CLIMATISATION

La pose de panneaux de captage solaire est autorisée. Ils doivent s'incorporer aux volumes architecturaux des bâtiments existants. Pour les nouvelles constructions les éléments producteurs d'énergie doivent être encastrés dans la toiture.

Les appareils de climatisation ne doivent pas être apposés en saillie sur les façades. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article V.UD 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des conditions différentes seront acceptées à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble afin d'améliorer l'intégration dans le site de l'opération et sa composition générale, notamment sur les voies structurantes ou des alignements à la voie pourront être tolérés.

Concernant le mail central dans sa section comprise entre la rue Curie et le secteur UDc, les constructions doivent être édifiées à l'alignement de la voirie (mail central) pour au moins 50 % de la longueur de la façade. Le solde restant devra être édifié en arrière de l'alignement du mail central, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Les piscines sont admises à condition d'être implantées 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 1 mètre de celles-ci.

Article VII. UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si elles ne sont pas en limite séparative, les constructions autorisées doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes sont admises à condition d'être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les constructions annexes (rappel : surface au sol de 15 m² maximum et hauteur maximale de 3 mètres) sont admises en limite séparative à condition :

- que leur pente de toiture soit tournée vers l'intérieur de la parcelle ;
- de ne pas excéder 4 m de long sur une limite séparative.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article VIII. UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article IX. UD 9 EMPRISE AU SOL

Dans la zone UD et le secteur UDc, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Pour le secteur UDa, l'emprise au sol est fixée à 20%.

L'emprise au sol des constructions annexes ne peut pas excéder 15 m².

Dans le cas de lotissements, d'opérations groupées ou de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), l'emprise au sol autorisée est calculée sur l'ensemble de la surface constructible de l'unité foncière concernée par l'aménagement. Lors de la division, l'emprise au sol autorisée peut être répartie par le lotisseur entre les différents lots et un tableau formalise cette répartition de l'emprise entre les parcelles. La répartition des emprises tient compte de la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux.

Lors de l'examen d'une autorisation d'urbanisme sur une parcelle issue d'un lotissement, d'une opération groupée ou d'une ZAC, le tableau de répartition des emprises fournit l'emprise autorisée pour la dite parcelle. En l'absence de tableau de répartition, c'est le coefficient d'emprise au sol de la zone qui s'applique à la parcelle.

Article X. UD 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres dans les secteurs UD et UDa avec au maximum 2 niveaux (R+1) et ne peut excéder 12 mètres et R+2 dans le secteur UDc.

Article XI. UD 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ;
- c) 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 ;
- d) Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

2. Formes

Toiture

Le matériau de couverture des toitures doit être en tuile.

La pente des toitures doit être de 30 à 33 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ouvrages en saillie

Le débordement des balcons sur le domaine public est interdit.

Les gardes corps doivent être droits, à barreaux verticaux et à barres d'appui en fer plat.

3. Matériaux

Façades et Clôtures

Les enduits de façades seront soit teintés dans la masse, soit peints. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.

La hauteur totale des clôtures sur voies publiques ou privées sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. On privilégiera le doublement des clôtures par des haies végétales.

Si les clôtures sont établies sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètres au dessus du niveau du sol et doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

Les boîtiers techniques et boîtes aux lettres, seront intégrés dans la clôture ou dans les piliers du portail.

4. Couleurs

La teinte des enduits doit être choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

5. Souches de cheminées :

Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur un mur-pignon ou latéral. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

6. Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

7. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons ou en étant dissimulées dans les combles.

Article XII. UD 12 STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Il doit être aménagé :

- a) pour les constructions à usage d'habitation : le nombre de places de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues doit être égal, dans tous les cas, au triple du nombre d'unités de logement ;
- b) pour les constructions à usage de logements locatifs sociaux au moins UNE place de stationnement par logement ;
- c) pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà. La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
- d) pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 50 m² de surface de plancher ;
- e) pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par bureau et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà. La superficie minimale de cet espace sera de 1,5 % de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
- f) pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif un nombre de places correspondant à la destination du bâtiment et une aire de stationnement réservée aux deux-roues matérialisée et signalée

Article XIII. UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

Article XIV. UD 14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Est admis le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable. Cependant les panneaux solaires, les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions ou au moins cachés à la vue de l'espace public.

Les climatiseurs peuvent être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade.

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 UD-10.

Article XV. UD 15 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE 5 - ZONE UE

La zone UE est accolée au lotissement Marie-Espérance et se situe entre le chemin de Charlemagne et la RD39.

Elle correspond à la volonté du traitement de l'entrée de village le long de la RD39 en provenance d'Alénia.

Elle ne portera pas de constructions autres que celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude PM1 relative au PPRI (Plan de Prévention des Risques inondations) approuvé le 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014 avec un risque faible.*
- *par la servitude PSA (Servitude aéronautique de Perpignan - Rivesaltes) approuvée par arrêté ministériel du 23/12/2015.*
- *par un emplacement réservé d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (traitement d'entrée de ville avec Christ).*
- *par des éléments remarquables à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée en Annexe du présent règlement.*

A titre d'information, les clôtures (Cf délibération du Conseil Municipal en Annexe), les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UE 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt ;
- 2) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles ;
- 3) les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- 4) les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition, ...

Article II. UE 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

Article III. UE 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Néant.

VOIRIE

Néant.

Article IV. UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Néant.

ASSAINISSEMENT

Néant.

EAUX PLUVIALES

Néant.

Article V. UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la RD39 et peuvent être implantées à l'alignement par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Article VII. UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Article VIII. UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article IX. UE 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

Article X. UE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Article XI. UE 11 ASPECT EXTERIEUR

Néant.

Article XII. UE 12 STATIONNEMENT

Néant.

Article XIII. UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

Article XIV. UE 14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

Article XV. UE 15 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE 6 - ZONE UM

La zone UM correspond à la clinique du « Pré », établissement de santé, ainsi qu'aux équipements qui y sont directement liés (stationnement, parc, cours de tennis...).

Elle est localisée entre la RD914 et la RD80.

Soumise au risque moyen et risque fort d'inondation, cette zone ne peut pas accueillir de nouvelles constructions.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude PM1 relative au PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations) approuvé le 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014 avec un risque faible avec un risque moyen et fort en frange Sud.*
- *par la servitude PSA (Servitude aéronautique de Perpignan - Rivesaltes) approuvée par arrêté ministériel du 23/12/2015.*

A titre d'information, les clôtures (Cf délibération du Conseil Municipal en Annexe), les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UM 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt ;
- 2) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles ;
- 3) les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- 4) les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition, ...

Article II. UM 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Est autorisée sous conditions une extension limitée à 150 m² des établissements de santé existants sans création de lits supplémentaires sous réserve de réduire la vulnérabilité des bâtiments (réduction du nombre de lits sous la côte de référence, création de niveaux refuge, définition des modalités de confinement ou d'évacuation, ...) à compter de la date de modification du PPR.

Article III. UM 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Néant.

VOIRIE

Néant.

Article IV. UM 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Néant.

ASSAINISSEMENT

Néant.

EAUX PLUVIALES

Néant.

Article V. UM 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. UM 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 35 mètres de l'axe de la RD914 et peuvent être implantées à l'alignement par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Article VII. UM 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Article VIII. UM 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article IX. UM 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

Article X.UM 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

Néant.

Article XI. UM 11 ASPECT EXTERIEUR

Néant.

Article XII. UM 12 STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Article XIII. UM 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

Article XIV. UM 14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

Article XV. UM 15 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

CHAPITRE 7 - ZONE US

La zone US correspond aux équipements sportifs (boulodrome, cours de tennis, terrain de football et de rugby, vestiaires) ainsi qu'à l'aire de stationnement associée et à un espace de grillade.

Elle est localisée en bordure de la RD80 en limite communale avec Corneilla del Vercol.

Soumise au risque moyen d'inondation, cette zone ne peut pas accueillir de nouvelles constructions.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude PT2 (Télécommunications Obstacles Faisceaux Hertziens) qui s'applique au « Faisceau hertzien Perpignan (Moulin à Vent) à Cerbère (Puig Joan) ».*
- *par la servitude PM1 relative au PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations) approuvé le 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014 avec un risque moyen.*
- *par la servitude PSA (Servitude aéronautique de Perpignan - Rivesaltes) approuvée par arrêté ministériel du 23/12/2015.*
- *par des éléments remarquables à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée en Annexe du présent règlement (allée de platanes le long de la RD80).*

A titre d'information, les clôtures (Cf délibération du Conseil Municipal en Annexe), les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. US 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt ;
- 2) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles ;
- 3) les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- 4) les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition, ...

Article II. US 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

Article III. US 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Néant.

VOIRIE

Néant.

Article IV. US 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Néant.

ASSAINISSEMENT

Néant.

EAUX PLUVIALES

Néant.

Article V. US 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. US 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la RD80 et peuvent être implantées à l'alignement par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Article VII. US 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Article VIII. US 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article IX. US 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

Article X.US 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

Néant.

Article XI. US 11 ASPECT EXTERIEUR

Néant.

Article XII. US 12 STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Article XIII. US 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

Article XIV. US 14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

Article XV. US 15 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

CHAPITRE 8 - ZONE UZ

La zone UZ correspondants aux magasins de meubles localisés en bordure Est de la RD914 de part et d'autre de la RD39.

Soumise au risque moyen d'inondation, cette zone ne peut pas accueillir de nouvelles constructions.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude PM1 relative au PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations) approuvé le 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014 avec un risque moyen.*
- *par la servitude PSA (Servitude aéronautique de Perpignan - Rivesaltes) approuvée par arrêté ministériel du 23/12/2015.*

A titre d'information, les clôtures (Cf délibération du Conseil Municipal en Annexe), les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UZ 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'habitation, à l'industrie et à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 2) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles ;
- 3) les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- 4) les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition, ...

Article II. UZ 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

Article III. UZ 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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 doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

VOIRIE

Néant.

Article IV. UZ 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Néant.

ASSAINISSEMENT

Néant.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

Article V. UZ 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. UZ 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 35 mètres de l'axe de la RD914, à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la RD39 et peuvent être implantées à l'alignement par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Article VII. UZ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Article VIII. UZ 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article IX. UZ 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

Article X. UZ 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

Néant.

Article XI. UZ 11 ASPECT EXTERIEUR

Néant.

Article XII. UZ 12 STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Article XIII. UZ 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

Article XIV. UZ 14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

Article XV. UZ 15 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

Titre 3 Dispositions applicables à la zone A Urbaniser

Il s'agit d'une zone d'habitat destinée à être urbanisée qui se divise en 3 secteurs :

- Le secteur AUa au lieu-dit « Camp del Pou ». Il se localise dans le prolongement direct au Sud du centre ancien entre les RD39 et RD80. Ce secteur accueillera des équipements publics dont une salle polyvalente qui constituera avec l'école existante les éléments majeurs autour desquels devra s'articuler le nouveau quartier ;
- Le secteur AUb au lieu-dit « Podadora ». Il est situé en entrée de ville par la RD39 en provenance de la RD914, à l'Ouest du secteur AUa et en frange Sud de l'urbanisation existante ;
- Le secteur AUc au lieu-dit « Prat del Cavall ». Il est localisé en entrée de ville par la RD80 en provenance de Corneilla del Vercol, au Sud-Est de l'urbanisation existante à proximité des équipements sportifs et des jardins familiaux.

Ces secteurs seront soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement dite d'ensemble portant sur le périmètre de chacun d'entre eux voire leur intégralité après réalisation des équipements nécessaires à celle-ci.

Le programme de logement doit prévoir un quota minimal de 20% de Logements Locatifs Sociaux.

Les grands principes de leur aménagement futur font l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Confectionner un urbanisme « villageois » durable ». Ces grands principes sont évoqués ci-après.

L'accès viaire aux secteurs AUa et AUb sera assuré par la réalisation d'un giratoire sur la RD39 en entrée de village. Une voirie transversale matérialisant la « frange urbaine » sera réalisée au Sud du secteur AUa entre le giratoire à créer sur la RD39 et un second giratoire à créer sur la RD80, qui permettra un accès viaire à l'école et au futur quartier du « Prat del cavall » (AUc).

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- ***par la servitude PM1 relative au PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations) approuvé le 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014 avec un risque faible (où pourront être édifiées des constructions) et un risque moyen en limite Sud correspondant à la « frange urbaine » où pourront être établis les aménagements nécessaires à la desserte ainsi que les bassins de rétention et aménagements paysagers.***
- *par la servitude PSA (Servitude aéronautique de Perpignan - Rivesaltes) approuvée par arrêté ministériel du 23/12/2015.*
- *par la servitude PT2 (Télécommunications Obstacles Faisceaux Hertziens) qui s'applique au « Faisceau hertzien Perpignan (Moulin à Vent) à Cerbère (Puig Joan) ».*
- *par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (salle polyvalente, cheminement doux entre Mitjaïgue et Podadora, cheminement doux entre Village et stade...).*
- *par des éléments remarquables à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée en Annexe du présent règlement (allées de platanes les long des RD39 et RD80).*

A titre d'information, les clôtures (Cf délibération du Conseil Municipal en Annexe), les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. AU 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière et à la fonction d'entrepôt ;
- 2) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles ;
- 3) les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- 4) les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition, ...
- 5) les exhaussements pour la réalisation de la voirie transversale et des cheminements doux entre la RD39 et la RD80.

Article II. AU 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux :

- dans le cadre d'une opération d'aménagement dite d'ensemble, éventuellement phasée en plusieurs tranches, portant sur l'intégralité de chaque secteur voire sur l'intégralité de la zone ;
- dans le cadre d'un programme de logement qui doit prévoir un quota minimal de 20% de Logements Locatifs Sociaux.

Article III. AU 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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 doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

VOIRIE

En règle générale, la réalisation d'impasse est interdite.

Les voies se terminant néanmoins en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, être conçu de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité.

Article IV. AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

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

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant à cet effet.

Le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement.

Les eaux de vidange des piscines doivent être dirigées dans le réseau collecteur des eaux pluviales.

ELECTRICITE - TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations doivent être réalisés en souterrain à la charge de l'aménageur ainsi que le raccordement à l'existant.

ENERGIE SOLAIRE ET CLIMATISATION

La pose de panneaux de captage solaire est autorisée. Ils doivent s'incorporer aux volumes architecturaux des bâtiments existants. Pour les nouvelles constructions les éléments producteurs d'énergie doivent être encastrés dans la toiture.

Les appareils de climatisation ne doivent pas être apposés en saillie sur les façades. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article V. AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux RD39 et RD80 et à une distance minimale comptée horizontalement de 4 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Article VII. AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale comptée horizontalement de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Des conditions différentes pourront être acceptées à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble si des constructions sont conçues différemment, par exemple dans le cas de constructions mitoyennes.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article VIII. AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

Article IX. AU 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Dans le cas de lotissements, d'opérations groupées ou de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), l'emprise au sol autorisée est calculée sur l'ensemble de la surface constructible de l'unité foncière concernée par l'aménagement. Lors de la division, l'emprise au sol autorisée peut être répartie par le lotisseur entre les différents lots et un tableau formalise cette répartition de l'emprise entre les parcelles. La répartition des emprises tient compte de la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux.

Lors de l'examen d'une autorisation d'urbanisme sur une parcelle issue d'un lotissement, d'une opération groupée ou d'une ZAC, le tableau de répartition des emprises fournit l'emprise autorisée pour la dite parcelle. En l'absence de tableau de répartition, c'est le coefficient d'emprise au sol de la zone qui s'applique à la parcelle.

Article X.AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,5 mètres avec au maximum 2 niveaux (R+1).

Cette hauteur maximale est portée à 12 mètres et au maximum R+2 pour les Logements Locatifs Sociaux et elle n'est pas règlementée pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article XI. AU 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) 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.
- d) Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

2. Formes

Toiture

Le matériau de couverture des toitures doit être en tuile.

La pente des toitures doit être de 30 à 33 %.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ouvrages en saillie

Le débordement des balcons sur le domaine public est interdit.

Les gardes corps doivent être droits, à barreaux verticaux et à barres d'appui en fer plat.

3. Matériaux

Façades et Clôtures

Les enduits de façades seront soit teintés dans la masse, soit peints. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents (et ce pour toutes les constructions et les clôtures).

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

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les murs de clôtures devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents.

La hauteur totale des clôtures sur voies publiques ou privées sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. On privilégiera le doublement des clôtures par des haies végétales.

Si les clôtures sont établies sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètres au dessus du niveau du sol et doit garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

Les boîtiers techniques et boîtes aux lettres, seront intégrés dans la clôture ou dans les piliers du portail.

4. Couleurs

La teinte des enduits doit être choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

5. Souches de cheminées :

Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur un mur-pignon ou latéral. Les chapeaux de couverture doivent être intégrés au volume des souches.

6. Lignes électriques

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

7. Antennes et paraboles

Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public.

Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures et des balcons ou en étant dissimulées dans les combles.

Article XII. AU 12 STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Il doit être aménagé :

- a) pour les constructions à usage d'habitation : le nombre de places de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues doit être égal, dans tous les cas, au triple du nombre d'unités de logement ;
- b) pour les constructions à usage de logements locatifs sociaux au moins UNE place de stationnement par logement ;
- c) pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par logement et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 10 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 20 emplacements de vélos simples au-delà. La superficie minimale de cet espace sera de 3 m² et de 3% de la surface de plancher de l'immeuble d'habitation. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;

- d) pour les constructions destinées aux bureaux : une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 50 m² de surface de plancher ;
- e) pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux groupant au moins deux bureaux : au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos avec 1 place de stationnement par bureau et un emplacement supplémentaire pour cycle à 3 roues ou remorque à partir de 20 emplacements de vélos simples, plus un emplacement par tranche de 30 emplacements de vélos simples au-delà. La superficie minimale de cet espace sera de 1,5 % de la surface de plancher de l'immeuble de bureaux. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements et peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ;
- f) pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif un nombre de places correspondant à la destination du bâtiment et une aire de stationnement réservée aux deux-roues matérialisée et signalée.

Article XIII. AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

Article XIV. AU 14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Est admis le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable. Cependant les panneaux solaires, les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions ou au moins cachés à la vue de l'espace public.

Les climatiseurs peuvent être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade.

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 AU-10.

Article XV. AU 15 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant

Titre 4 Dispositions applicables à la zone Agricole

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle concerne donc à la fois les terres agricoles effectivement cultivées mais aussi les terres non cultivées et cultivables, qui présentent un intérêt agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend trois secteurs :

- Le secteur A sans indice qui peut accueillir des constructions directement nécessaires aux besoins de l'activité agricole ;
- Le secteur Aj correspondant à l'enceinte bocagère des jardins familiaux limitrophe des équipements sportifs au Sud du territoire. Toute nouvelle construction sauf celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif y est proscrite notamment pour des raisons paysagères ;
- Le secteur Al qui englobe les établissements d'enseignement agricole et les terrains associés.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude I4 (Protection des lignes électriques) qui concerne la ligne 63KV Argelès-Mas Bruno dérivation Saint Cyprien.*
- *par la servitude PM1 relative au PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations) approuvé le 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014 avec un risque moyen et fort.*
- *par la servitude PSA (Servitude aéronautique de Perpignan - Rivesaltes) approuvée par arrêté ministériel du 23/12/2015.*
- *par la servitude PT2 (Télécommunications Obstacles Faisceaux Hertiens) qui s'applique au « Faisceau hertzien Perpignan (Moulin à Vent) à Cerbère (Puig Joan) ».*
- *par la servitude T1 (Protection des voies ferrées) qui s'applique la voie de chemin de fer allant de Narbonne à Port Bou.*
- *par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage réglementaire du PLU (cheminement doux, extension du cimetière).*
- *par des éléments remarquables à protéger au titre du L 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme dont la fiche descriptive et de prescriptions est versée en Annexe du présent règlement (allées de platanes le long des RD39 et RD80).*

A titre d'information, les clôtures (Cf délibération du Conseil Municipal en Annexe), les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. A 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hormis les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et les occupations et utilisation du sol mentionnées à l'article 2, toutes les autres occupations ou utilisation du sol sont interdites.

Article II. A 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur A :

- 1) Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - ❖ qu'elles soient destinées au logement d'un exploitant agricole dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation ;
 - ❖ que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes, notamment par référence à la superficie minimale d'installation fixée par Arrêté Ministériel qui devra être située à proximité de la construction envisagée ;
 - ❖ qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.
- 2) Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve d'être destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements strictement nécessaires à l'exploitation.
- 3) Les abris de jardin, sous réserve :
 - ❖ qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles ;
 - ❖ que leur superficie hors œuvre brute ne dépasse pas 10 m², et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3 mètres.
- 4) Les constructions agritouristiques (chambre d'hôte, gîtes ruraux, table d'hôte,...) sous condition qu'elles aient pour support une exploitation agricole et qu'elles constituent une activité complémentaire (en termes de temps et de revenu) à l'activité de production.
- 5) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort, sous réserve d'être réalisés dans le volume de la construction existante.

En secteur A_i :

Les abris de jardin, sous réserve :

- ❖ qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles ;
- ❖ que leur superficie hors œuvre brute ne dépasse pas 10m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3 mètres.

En secteur A_{II} :

Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort sous réserve d'être réalisés dans le volume de la construction existante.

Article III. A 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

VOIRIE

Néant.

Article IV. A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes et conformes aux règles sanitaires.

ASSAINISSEMENT

Les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés à la condition d'être conformes aux normes en vigueur et de ne pas se situer dans le périmètre d'assainissement collectif.

Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints.

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre.

ELECTRICITE - TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ENERGIE SOLAIRE ET CLIMATISATION

La pose de panneaux de captage solaire est autorisée. Ils doivent s'incorporer aux volumes architecturaux des bâtiments existants. Pour les nouvelles constructions les éléments producteurs d'énergie doivent être encastrés dans la toiture.

Les appareils de climatisation ne doivent pas être apposés en saillie sur les façades. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Article V.A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental

Article VI. A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à au moins 35 mètres de l'axe de la RD914.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à au moins 12 mètres de l'axe de la voie ferrée SNCF.

Pour les serres de cultures, la distance minimale est de 5 mètres de l'axe des voies publiques communales et à 15 mètres de l'axe des routes départementales.

Enfin, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou d'extension mesurée de constructions existantes. Le reculement est alors fixé en considération de l'intensité de la circulation et de la composition générale du projet.

Article VII. A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être implantées à une distance minimale comptée horizontalement de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article VIII. A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Néant.

Article IX. A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article X.A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres pour les bâtiments agricoles ;
- 8,5 mètres avec au maximum 2 niveaux (R+1) pour les habitations.

Article XI. A 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

2. Formes

Toiture

Elles doivent être en tuiles. Toutefois, pour les constructions autres que les habitations, et présentant une surface de couverture supérieure à 100 m², la tuile n'est pas imposée.

La pente des toitures doit être de 30 à 33 % sauf pour les bâtiments agricoles.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3. Matériaux

Façades et Clôtures

Pour les clôtures non agricoles, la hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,80 mètre. La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au dessus du niveau du sol.

Les clôtures existantes en murs de pierres doivent être préservées.

Si le mur de clôture n'est pas bâti en pierres, il devra avoir un aspect et une teinte identique aux façades.

Les boîtiers techniques et boîtes aux lettres, seront intégrés dans la clôture ou dans les piliers du portail.

4. Couleurs

La teinte des enduits doit être choisie dans le nuancier déposé en Mairie.

5. Lignes électriques

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Article XII. A 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article XIII. A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

Article XIV. A 14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Est admis le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable. Cependant les panneaux solaires, les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions ou au moins cachés à la vue de l'espace public.

Article XV. A 15 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

Titre 5 Dispositions applicables à la zone Naturelle

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui vise à la protection spécifique des berges du Réart en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de leur caractère naturel.

La création de cette zone a également eu pour motif « l'affichage » de la présence du Réart et notamment du risque inondation qu'il représente.

Elle correspond strictement aux berges du Réart et aux formations boisées et arbustives associées localisées au Nord du territoire communal.

Dans la zone N les utilisations du sol existantes, notamment les activités liées à l'exploitation agricole des sols, peuvent être maintenues et pérennisées.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *par la servitude I4 (Protection des lignes électriques) qui concerne la ligne 63KV Argelès-Mas Bruno dérivation Saint Cyprien.*
- *par la servitude PM1 relative au PPRi (Plan de Prévention des Risques inondations) approuvé le 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014 avec un risque fort. La délimitation de la zone N est basée sur une analyse paysagère et ne correspond donc pas à la limite du risque fort instaurée par le PPRi (la zone N est plus restrictive).*
- *par la servitude PSA (Servitude aéronautique de Perpignan - Rivesaltes) approuvée par arrêté ministériel du 23/12/2015.*
- *par la servitude PT2 (Télécommunications Obstacles Faisceaux Hertziens) qui s'applique au « Faisceau hertzien Perpignan (Moulin à Vent) à Cerbère (Puig Joan) ».*

A titre d'information, les clôtures (Cf délibération du Conseil Municipal en Annexe), les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. N 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt ;
- 2) le stationnement de caravanes isolées, camping cars ; maisons mobiles ;
- 3) les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;
- 4) les dépôts à l'air libre, les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de construction et de démolition, ...

Article II. N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Néant.

Article III. N 3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Néant.

VOIRIE

Néant.

Article IV. N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution.

En cas d'impossibilité de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être accepté sous réserve :

- 1) pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation (article R.1321-1 du code de la santé publique) devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés ;
- 2) pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L.1321-7 du code de la santé publique.

ASSAINISSEMENT

Les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés à la condition d'être conformes aux normes en vigueur et de ne pas se situer dans le périmètre d'assainissement collectif.

Les eaux usées industrielles sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et résiduaires (climatiseurs,...) ne doivent pas être rejetées dans le réseau publics d'eaux pluviales.

Les rejets dans le milieu naturel ne sont autorisés que si les niveaux d'épuration réglementaires sont atteints

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre.

Article V. N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article VI. N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Article VII. N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Article VIII. N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Néant.

Article IX. N 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

Article X. N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur maximale

Néant.

Article XI. N 11 ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Article XII. N 12 – STATIONNEMENT

Néant.

Article XIII. N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

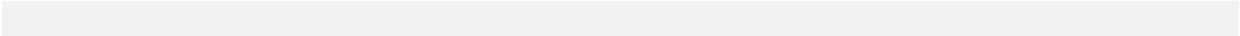
Article XIV. N 14 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Est admis le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable. Cependant les panneaux solaires, les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions ou au moins cachés à la vue de l'espace public.

Article XV. N 15 COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

Éléments protégés L123-1-5°



Article L123-1-5-du Code de l'Urbanisme

I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

[...]

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

[...]

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L.130-1

[...]

Cette identification peut donc concerner des secteurs mais aussi des éléments ponctuels. Elle implique un accord de la commune pour une modification de l'élément identifié. En effet, l'article R. 421-23, alinéa h, du Code de l'Urbanisme précise que « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 2° du III de l'article L123-1-5, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique », doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Sept éléments ou groupe d'éléments sont identifiés et protégés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

La plupart d'entre eux peuvent être classés à ce titre pour plusieurs des motifs précédemment évoqués (culturel, historique, architectural ou écologique). Ils ont donc été classifiés différemment et font ainsi l'objet de 3 catégories :

1)Éléments de patrimoine bâti remarquables qui sont soumis aux règles suivantes :

- *Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;*
- *En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doit faire l'objet d'une déclaration préalable.*

2)Éléments végétaux remarquables

3)Éléments de patrimoine bâti et éléments végétaux remarquables associés

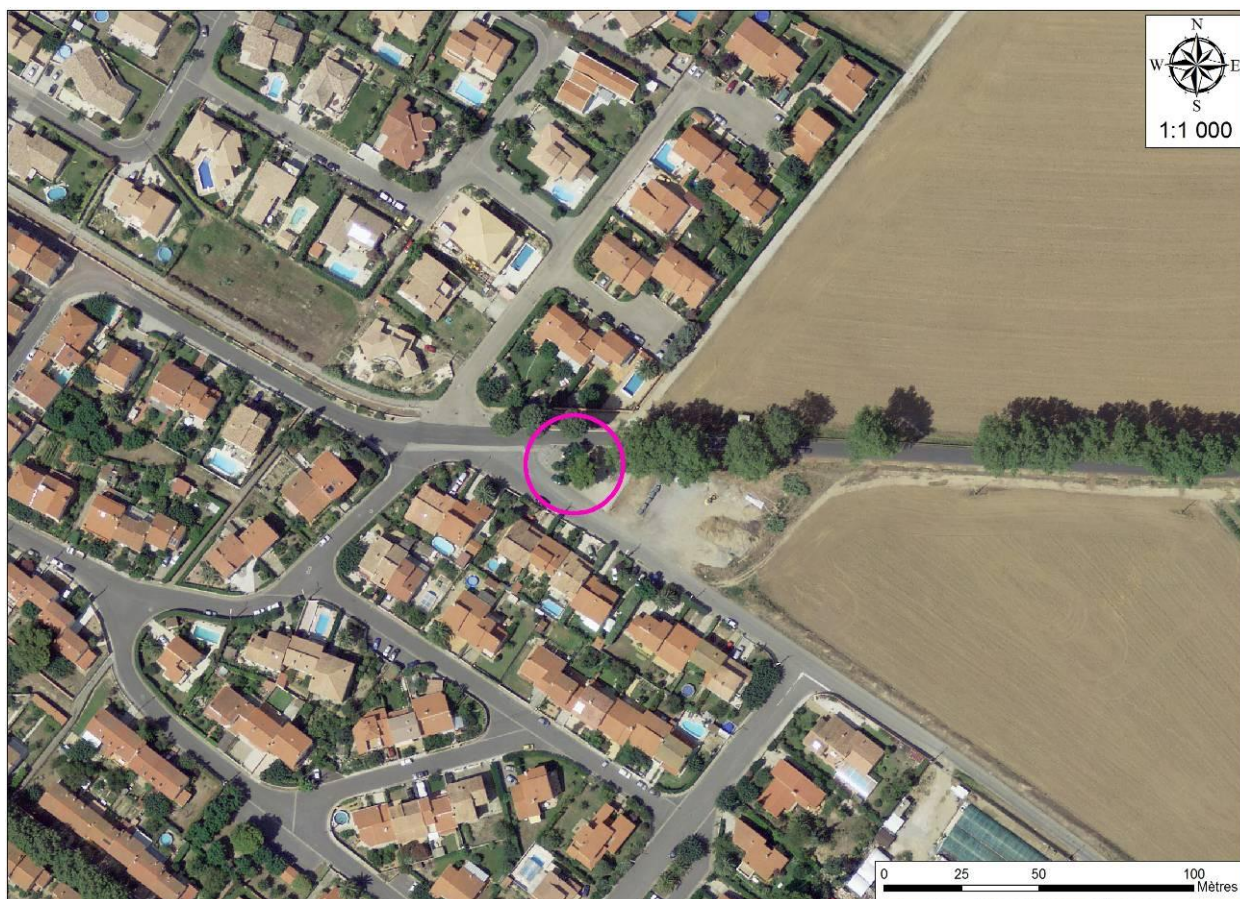
Pour tous les éléments protégés, toute destruction, même partielle, ou dégradation est interdite.

Les références au Code de l'Urbanisme renvoient à la rédaction des textes dans leur version applicable au présent Plan Local d'Urbanisme. Les nouvelles références sont les L151-19° et L151-23°.

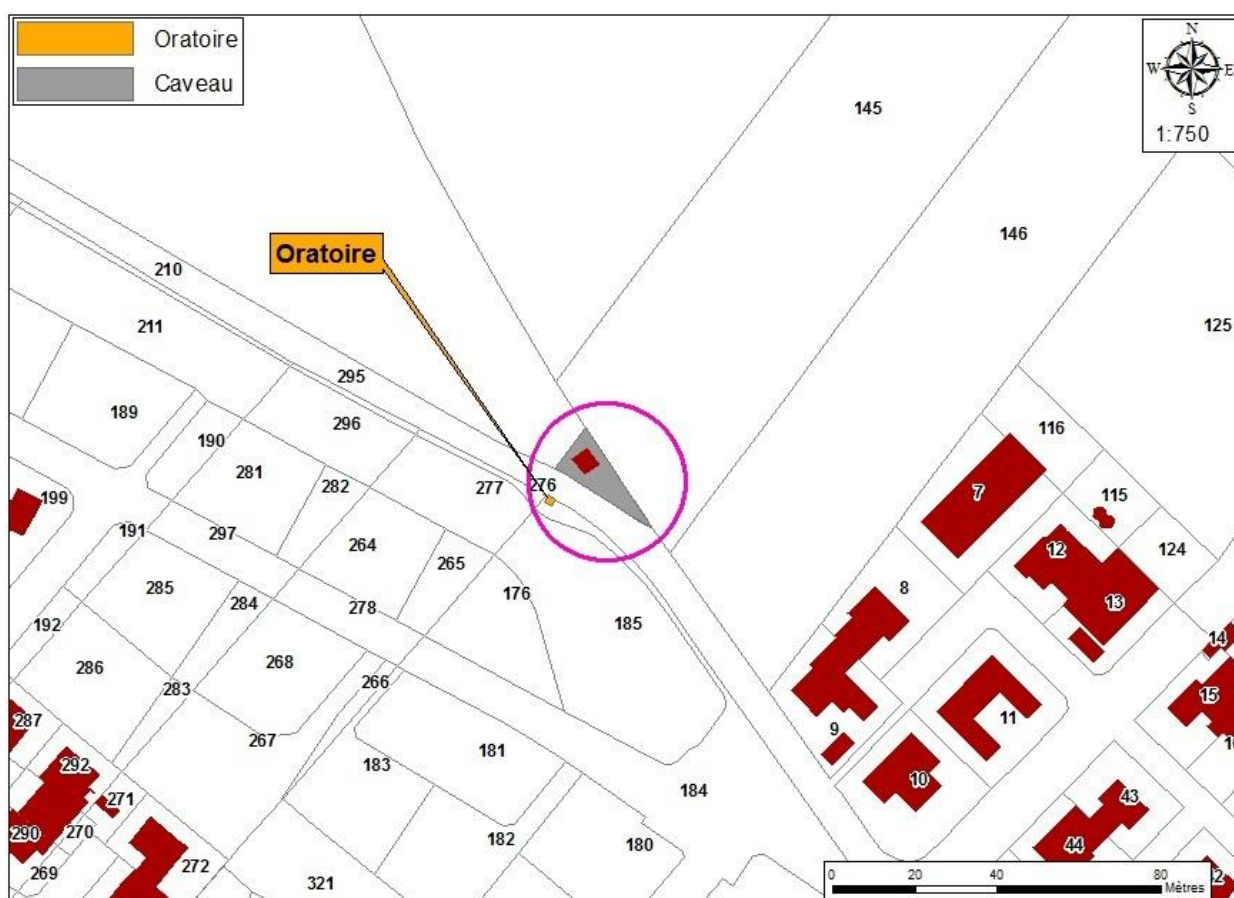
1) Eléments de patrimoine bâti remarquables

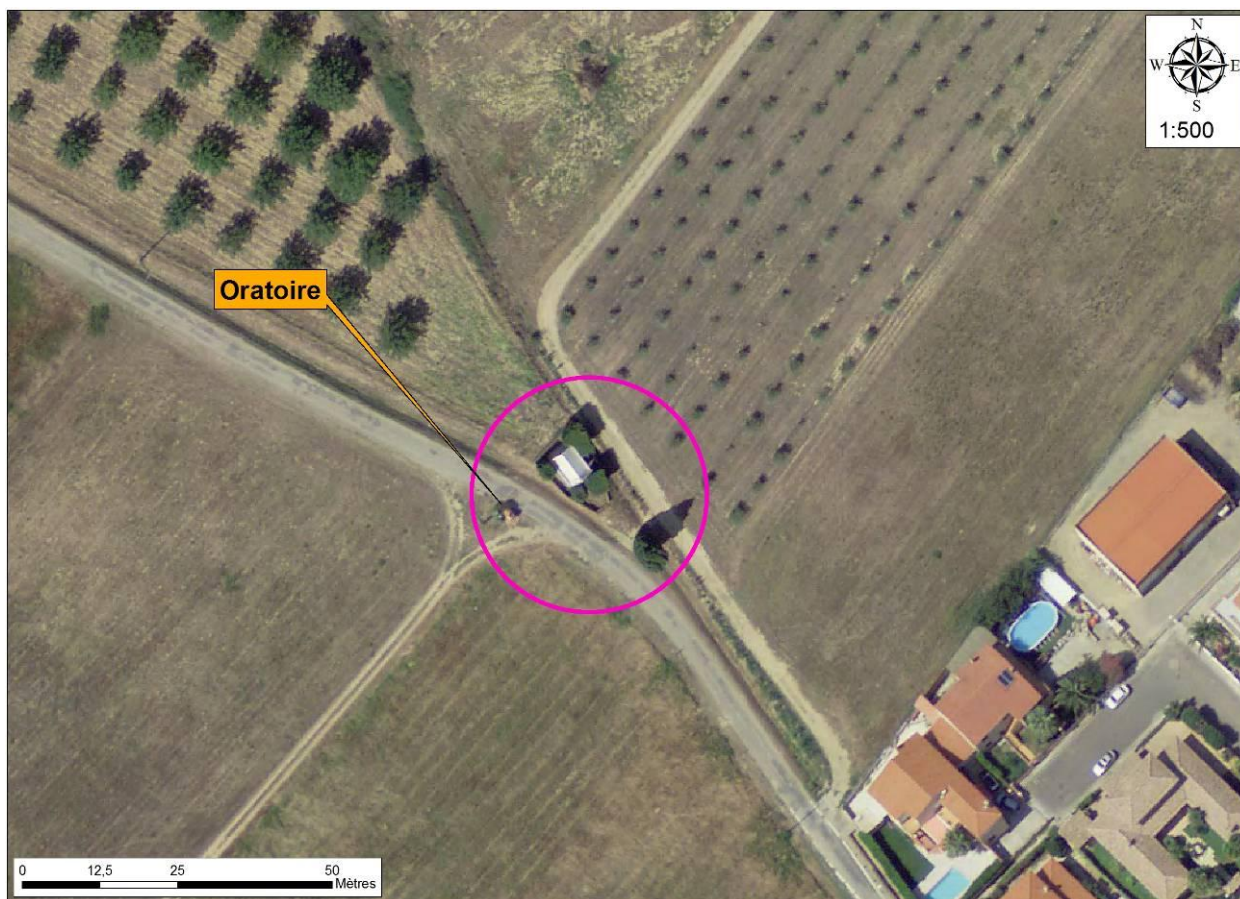
Dénomination	Parcelles et localisation
Christ et ses abords	Parcelle n°116 de la section AM au lieu dit « Negabous »
Descriptif	
Le Christ marque l'entrée de village par l'Est en provenance d'Alenya par la RD39. Il constitue un élément patrimonial fort auquel les thézanais sont attachés. Il participera au traitement de cette entrée de ville que projette la Commune avec l'aménagement d'un espace public éventuellement assorti de la réalisation d'un équipement public (secteur UE). Cette démarche de protection et de mise en valeur s'inscrit dans le cadre de l'axe n°1 du PADD : « Confectionner un urbanisme villageois durable qui s'appuie sur l'identité thézanaise ».	
Objectifs	
1) Préserver le patrimoine identitaire thézanais 2) Préserver et mettre en valeur l'entrée de village	



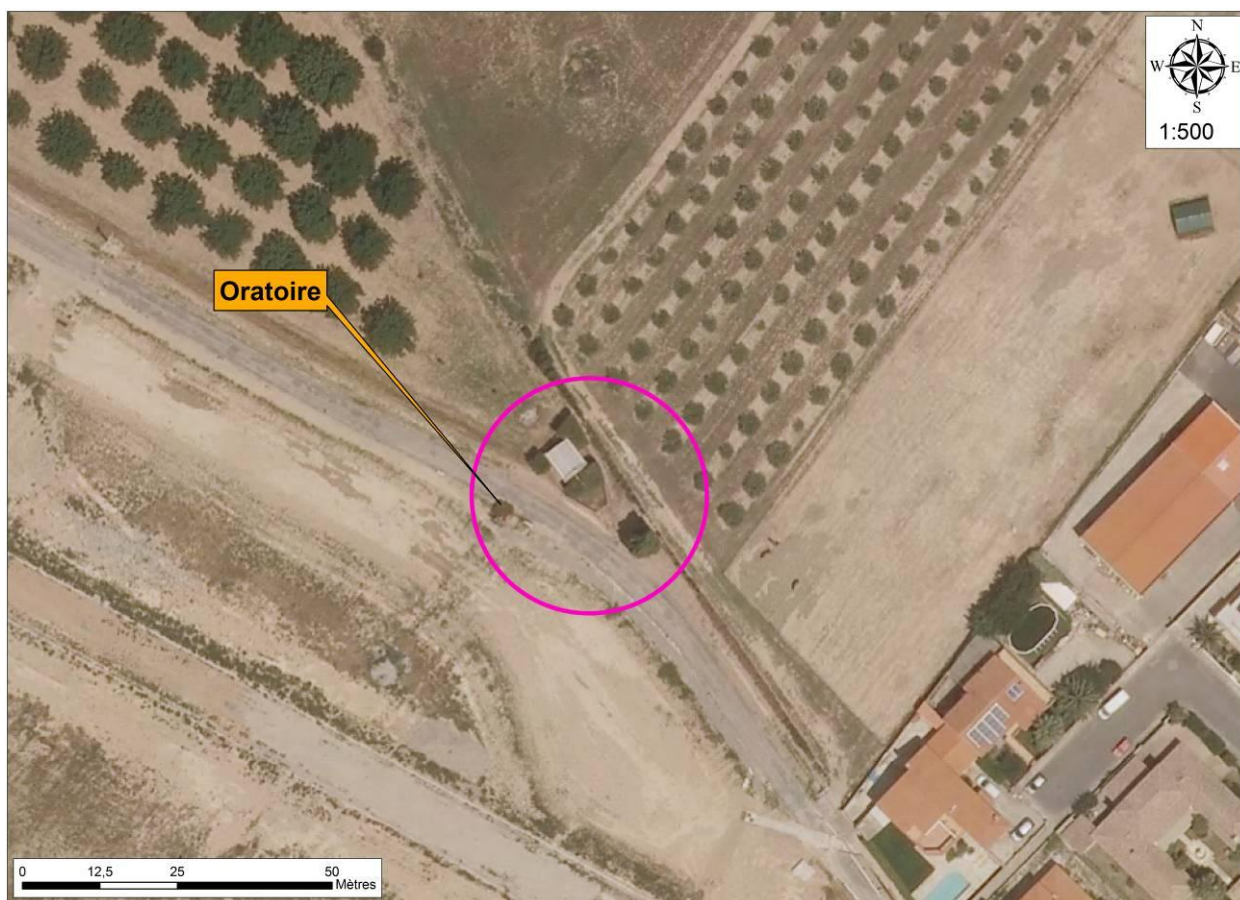


Dénomination	Parcelles et localisation
Oratoire et « caveau »	Parcelles n°184 et n° 276 de la section AO Parcelle n°3 de la section AO
Descriptif	
Ces éléments se situent de part et d'autre du chemin rural n°4 au Nord du lotissement de « l'Oratori » au lieu dit du même nom. L'oratoire participe à la frange urbaine réalisée le long du chemin avec aménagements hydrauliques et cheminement « doux ». Le caveau est accolé au projet de cimetière de la Commune. Cette démarche de protection et de mise en valeur s'inscrit dans le cadre de l'axe n°1 du PADD : « Confectionner un urbanisme villageois durable qui s'appuie sur l'identité thézanaise »	
Objectifs	
1) Préserver et mettre en valeur le patrimoine identitaire thézanaïs 2) Réaliser un « glacis vert » et paysager autour du village	





Vue aérienne en 2009

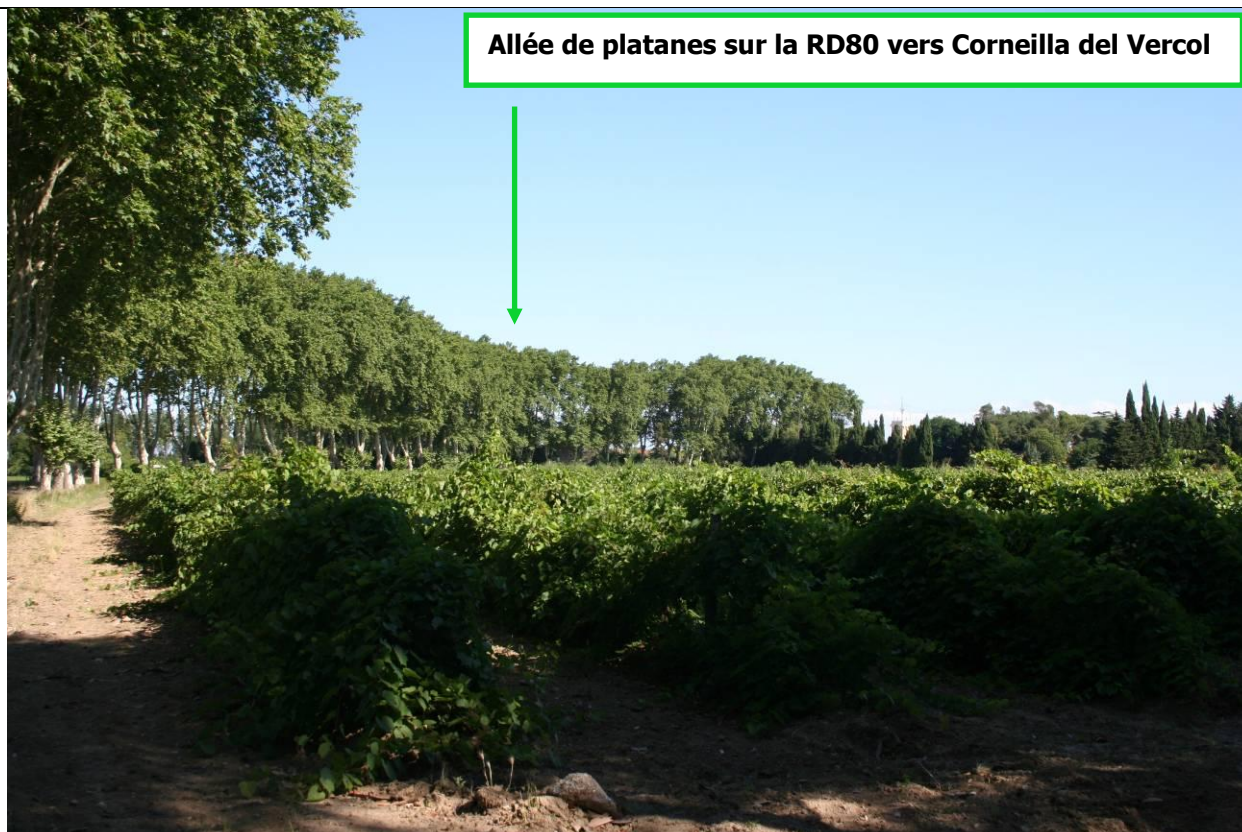


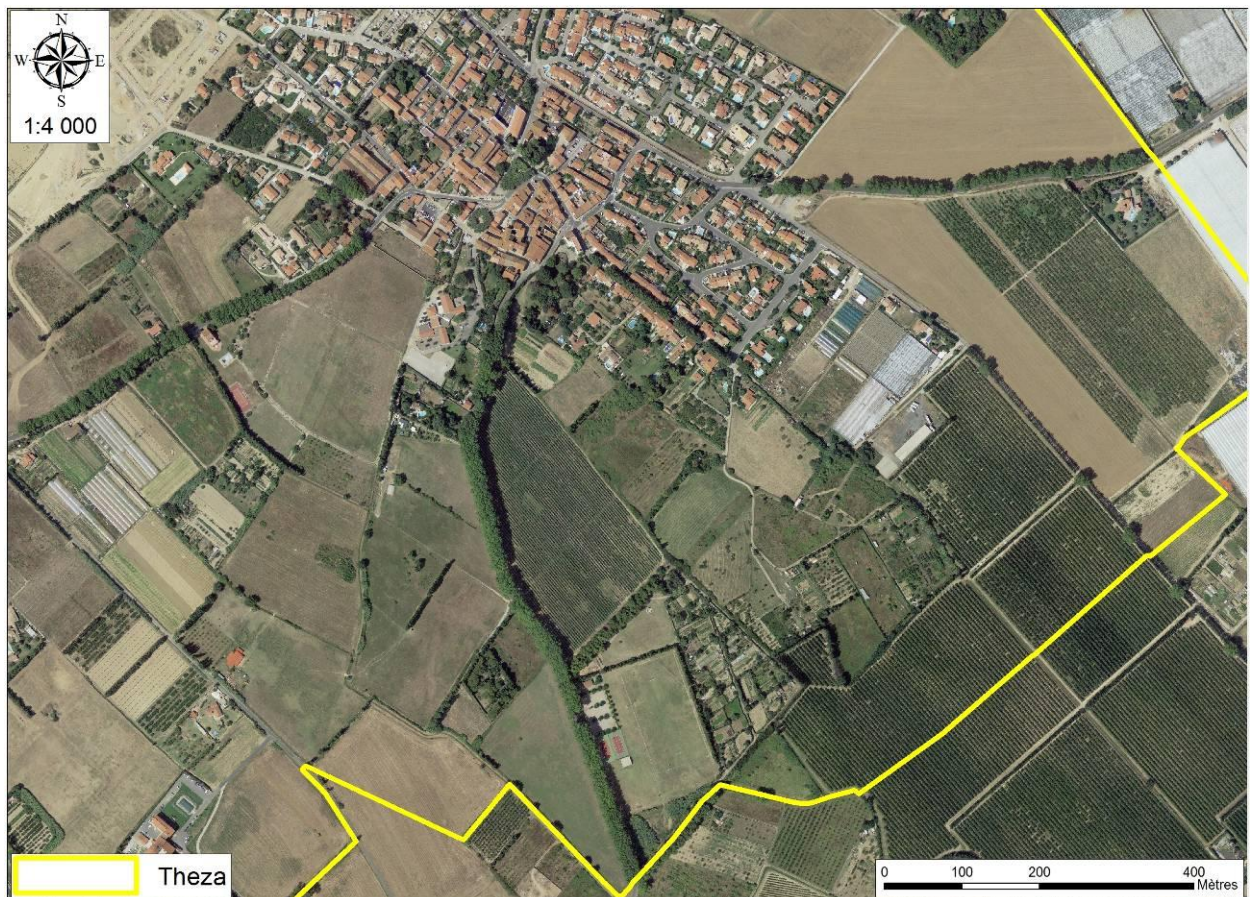
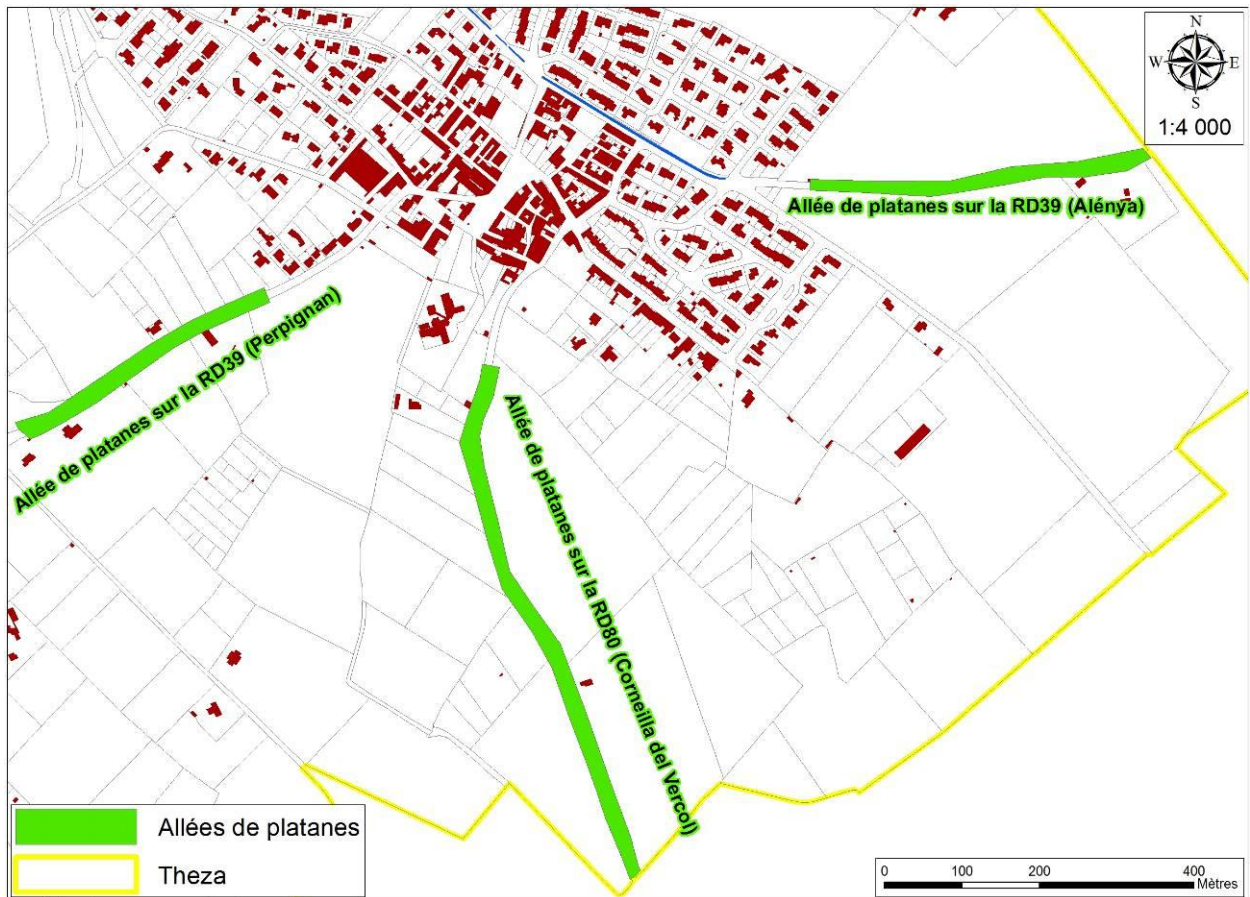
Vue aérienne en 2012 (lotissement Oratori en cours de réalisation)



2) Eléments végétaux remarquables

Dénomination	Parcelles et localisation
Allées de platanes : ✓ le long de la RD39 vers Alenya ✓ le long de la RD39 vers la RD914 ✓ le long de la RD80 vers Corneilla del Vercol	Sections AD, AE, AK et AL AM et AN et AP (sans parcelles car les troncs sont localisés dans l'emprise des routes dont le gestionnaire est le Conseil Général)
Descriptif	
Elles marquent profondément les entrées de village et donne une identité particulière et unique à Théza (dans la plupart des autres communes où elles existaient elles ont été détruites). Leur gigantisme étreint les routes majeures qui desservent le centre, imposant aux véhicules une vitesse limitée. Elles se fauilaient auparavant jusque dans le noyaux villageois comme en témoignent les arbres « rescapés » des places de la Promenade et de Verdun. NB : étant localisées dans l'emprise des routes gérées par le Conseil Général, leur protection n'est pas entièrement du ressort de la Commune. Elles seront préservées tant que possible sauf pour des problèmes sanitaires voire de besoins d'élargissement de la voie.	
Objectifs	
1) Préserver et mettre en valeur le patrimoine identitaire thézalais 2) Offrir et Maintenir des coupures vertes et des pénétrantes paysagères 3) Préserver la trame verte	

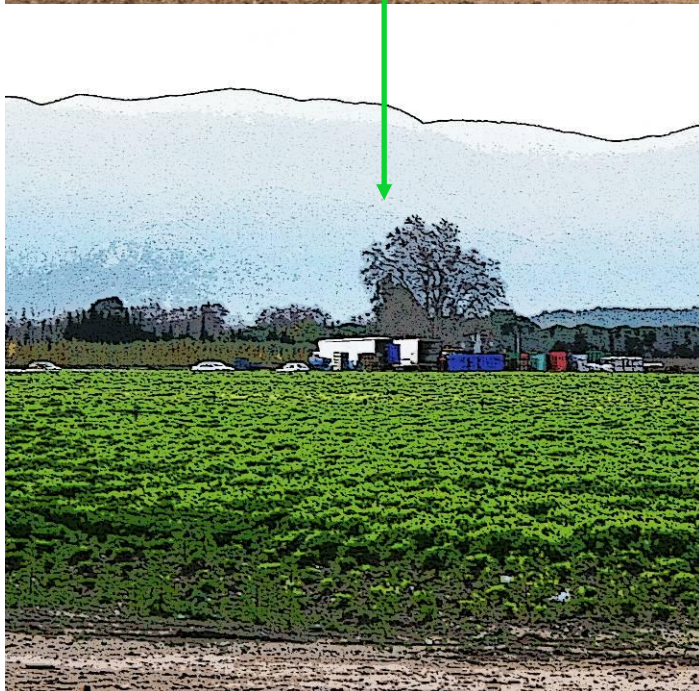
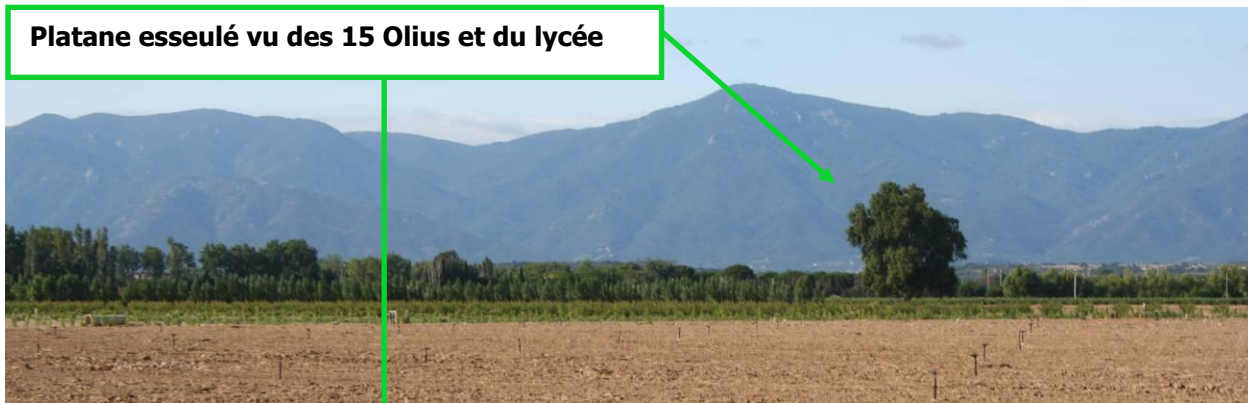






Dénomination	Parcelles et localisation
Platane esseulé	Parcelle n°63 de la section AP voire la parcelle n°1 de la section AP et les parcelles 50 et 54 de la section AR (branches et feuillage)
Descriptif	
Cet arbre se situe au Sud-Ouest du lotissement des « 15 Olius » à proximité du chemin rural n°6. Il constitue un point de repère important visible depuis la frange Nord-Ouest du village (lotissement « Oratori ») et depuis le chemin rural n°6 au Sud des établissements d'enseignement agricole.	
Objectifs	
1) Garantir le maintien de l'arbre 2) Préserver le patrimoine naturel et identitaire	

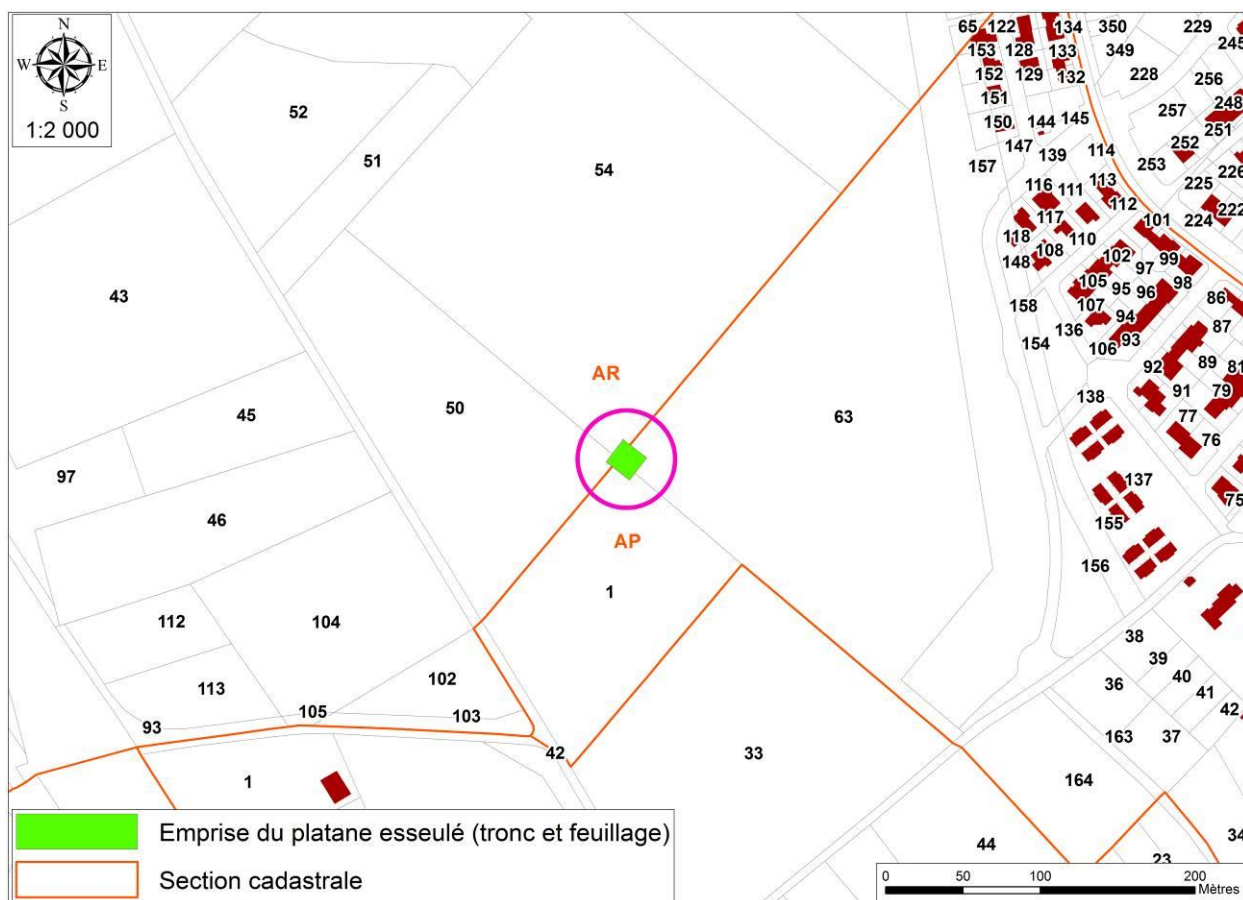
Platane esseulé vu des 15 Olius et du lycée

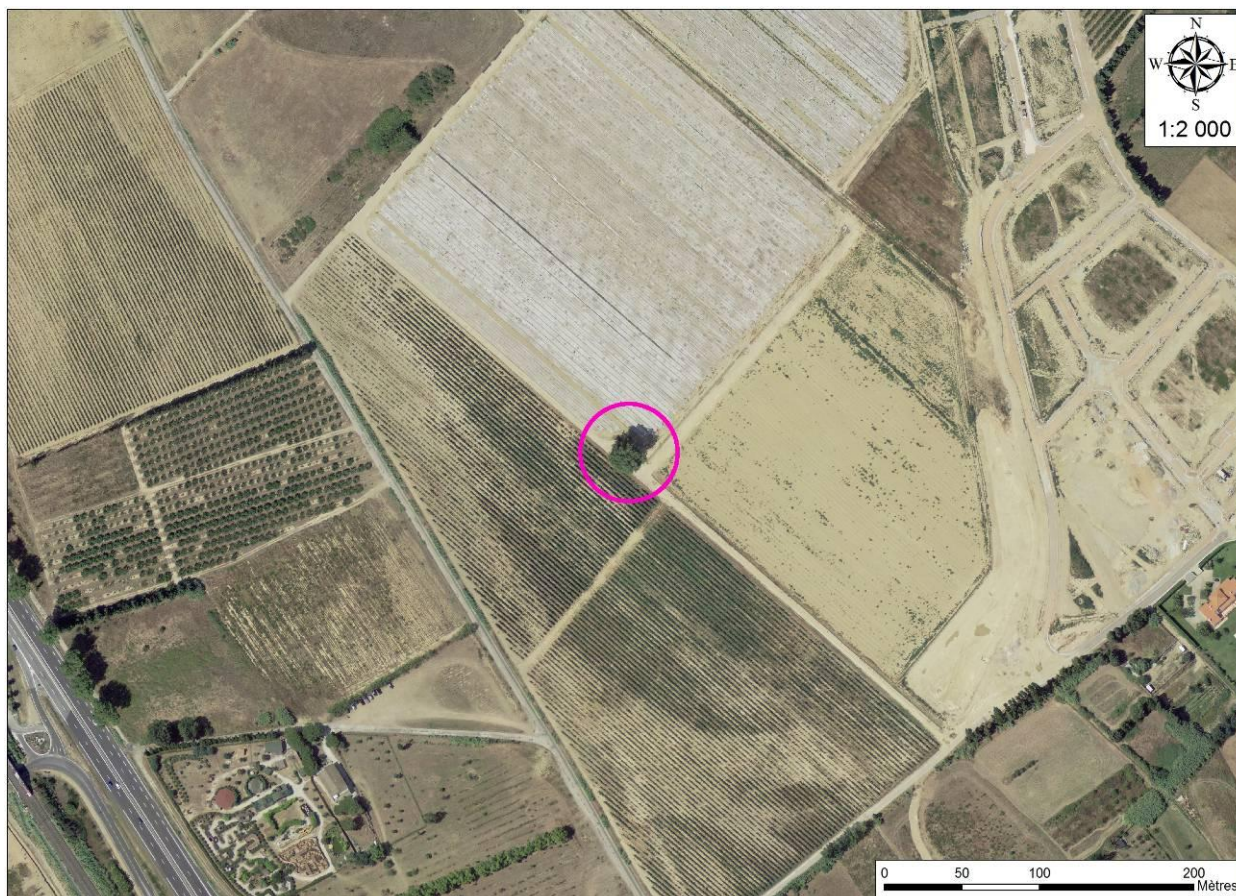


Platane esseulé

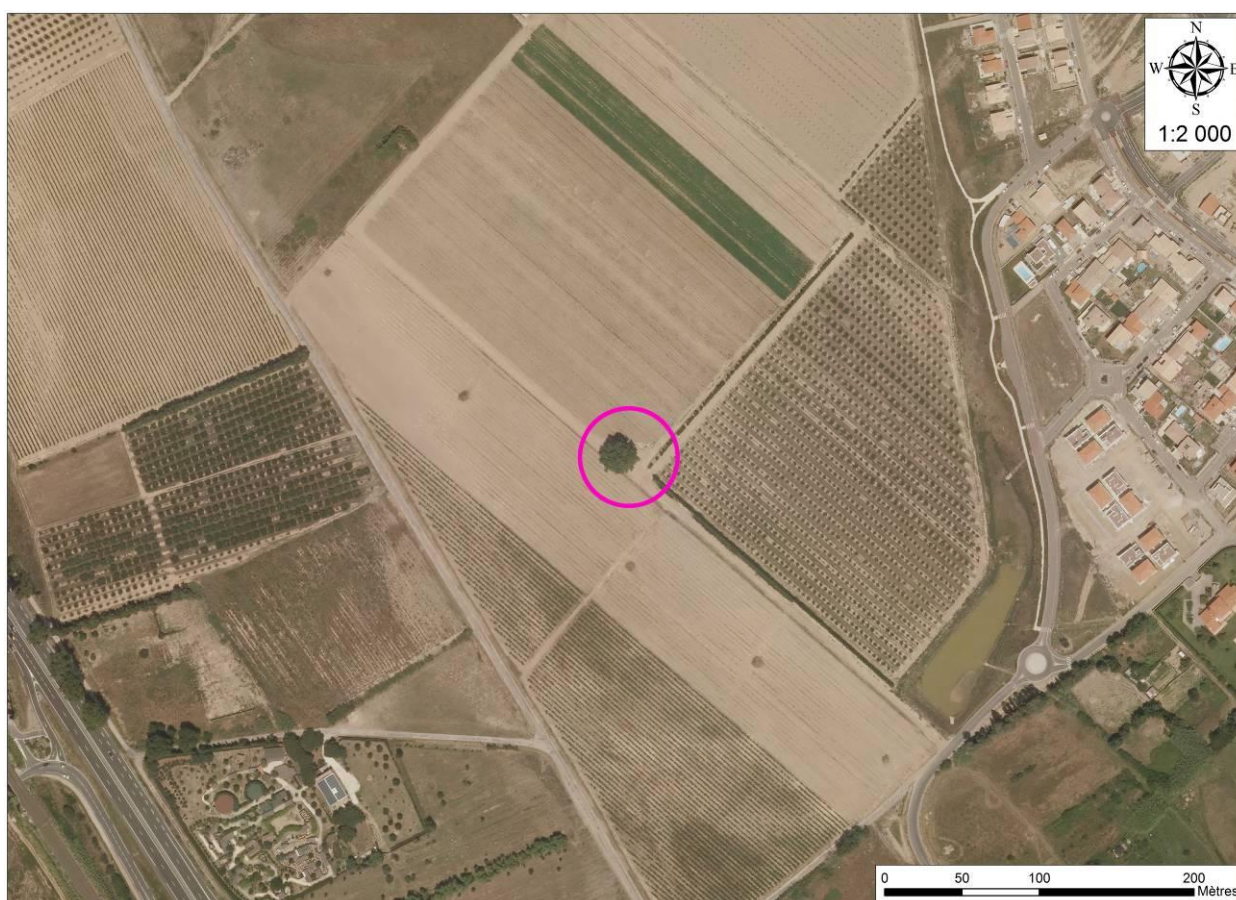


Platane esseulé vu de la frange des 15 Olius





Vue aérienne en 2009



Vue aérienne en 2012 ((lotissement 15 Olius en cours de réalisation))

3) Éléments de patrimoine bâti et végétaux remarquables associés

Dénomination	Parcelles et localisation
Bâtisse et parc associé en entrée de ville par la RD80	Parcelle n°27 & 28 de la section AK
Descriptif	
Bâtisse de caractère à la croisée des RD39, RD80 et de l'allée des platanes. Son parc s'allonge le long de la RD80 et sa préservation offrira une « coupure verte » entre le noyau villageois et le futur quartier du Prat del Cavall.	
Objectifs	
1) Préserver l'entrée de village Sud-Est par la D80 en provenance de Corneilla del Vercol 2) Préserver et mettre en valeur le patrimoine identitaire thézanais 3) Offrir et Maintenir des coupures vertes et des pénétrantes paysagères 4) Préserver la trame verte	



Bâtisse



Parc

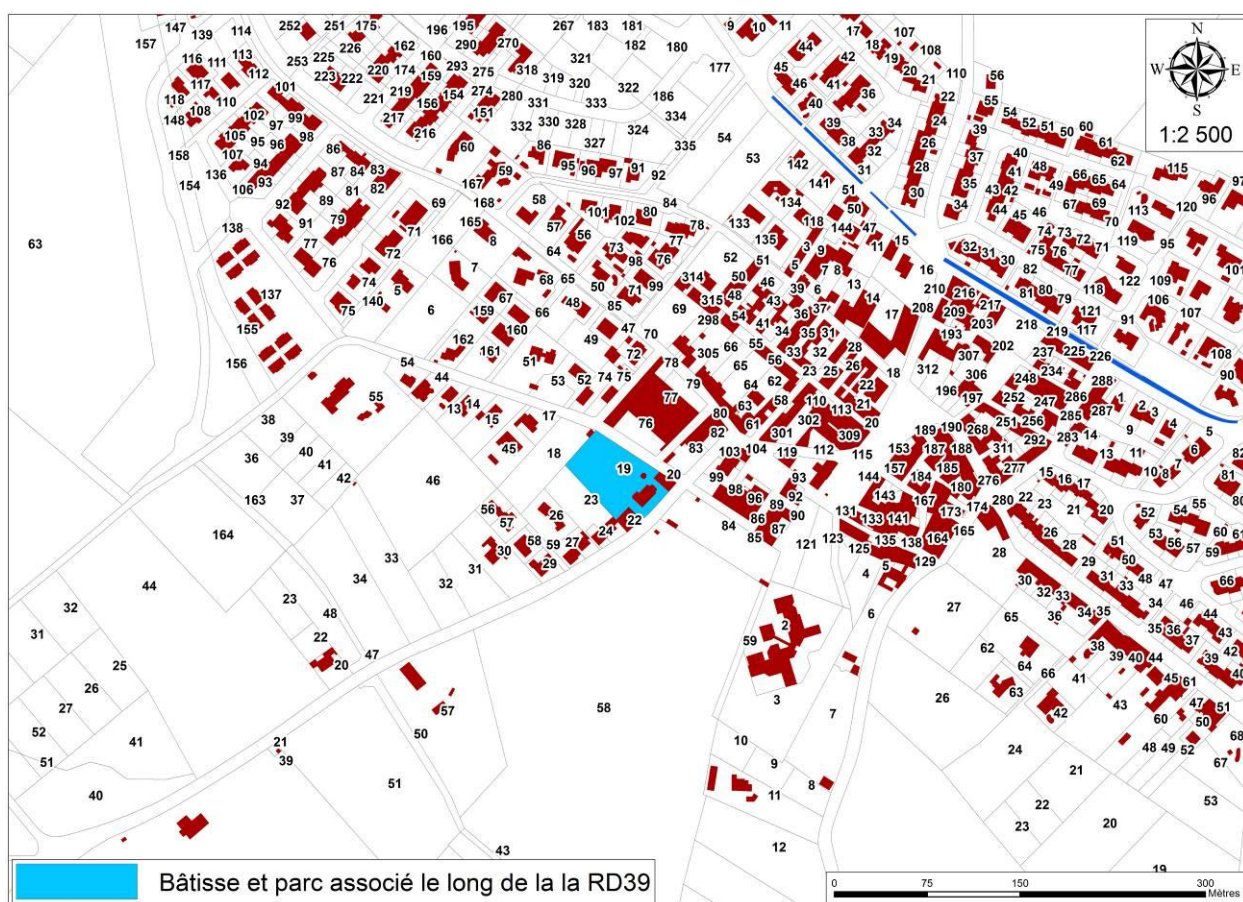


Dénomination	Parcelles et localisation
Bâtisse et parc associé le long de la RD39	Parcelle n°19 de la section AP
Descriptif	
Bâtisse de caractère le long de la RD39 en entrée dans le noyau villageois en provenance de Perpignan. Le parc associé s'étire le long de la route de Villeneuve de la Raho et fait face à l'ancienne cave viticole.	
Objectifs	
1) Préserver et mettre en valeur le patrimoine identitaire thézalais 2) Offrir et Maintenir des coupures vertes et des pénétrantes paysagères 3) Préserver la trame verte	



Parc le long de la route de Villeneuve







Vue aérienne en 2009



Vue aérienne en 2012 (Nouvelles constructions au Nord-Ouest de la parcelle)

ANNEXES

DELIBERATION DU POUR L'OBLIGATION DE DEPOT D'UNE DECLARATION PREALABLE A L'EDIFICATION D'UNE CLOTURE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

066-216602086-20150421-DELIB112015-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/04/2015

REPUBLIQUE FRANCAISE DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES MAIRIE DE THEZA

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N°11/2015

Nombres de membres afférents au conseil municipal : 19 En exercice : 19 Qui ont pris part à la délibération : 15 Date convocation : 08 Avril 2015 Date affichage : 15 avril 2015 Présents : Jean Jacques THIBAUT, Marc GIMBERNAT, Elodie SALINAS, François MOUTTE, Marièle FISCAL, Michèle VALDENAIRE, Thierry SOLDA, Frédéric BEAUTES, André PRADIER, Philippe GARCIA, Valérie AMBLOT, Robert DIAZ, Mounia VIEIRA, Procurations : V.COLLET à M.VIEIRA-B.PRIoux à JJ.THIBAUT Absents excusés : R.DRAGONE-B.JAUBERT-N.GUIGUEN-A.COBIENA Secrétaire de séance : M.GIMBERNAT	L'an deux mille quinze et le Treize avril à 20 heures 30 le Conseil Municipal de la commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Jean-Jacques THIBAUT, Maire.
--	---

OBJET : OBLIGATION DE DEPOT D'UNE DECLARATION PREALABLE A L'EDIFICATION D'UNE CLOTURE.

VU le Code de l'Urbanisme, notamment son article R. 421-12

Vu le Plan d'occupation des Sols de la commune adopté par délibération du 21 avril 1987 et 28 décembre 2009.

Monsieur le Maire expose à l'Assemblée,

Que suite au décret 2007-18 du 5 Janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, et au décret 2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1^{er} octobre 2007, qu'à compter de cette date le dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture n'est plus systématiquement requis.

Il rajoute qu'en application du nouvel article R 421-12 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal peut cependant décider de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur son territoire, et précise qu'au sens de l'urbanisme, constituent des clôtures les : murs, treillis, pieux, palissades, grilles, barbelés, grillages, portes de clôture, destinés à fermer un passage ou un espace et qu'en revanche, une haie vive n'est pas considérée comme une clôture.

La maîtrise du développement urbain de la commune rend nécessaire le contrôle de la réalisation des clôtures sur le territoire communal.

Ainsi, le dépôt d'une déclaration préalable lors de l'édification d'une clôture permettra de contrôler le respect du plan local d'urbanisme ou du plan de prévention des risques inondations de manière à éviter la multiplication de projets non conformes et le développement éventuel de contentieux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

066-216602086-20150421-DELIB112015-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/04/2015

Entendu l'exposé du Maire et en adoptant les motifs
Après en avoir délibéré valablement

ARTICLE 1 :

- DECIDE de soumettre à une procédure de déclaration préalable l'édification des clôtures ainsi que les modifications substantielles des clôtures existantes sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 :

- Dit que la présente délibération sera affichée en mairie.

ARTICLE 3 :

- Dit que la présente délibération sera transmise au préfet des Pyrénées Orientales

Madame la Directrice Générale des Services est chargée de l'exécution de la présente délibération

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus

Pour copie certifiée conforme à l'original

A Théza le 13 Avril 2015

Jean Jacques THIBAUT

Le Maire



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

066-216602086-20150421-DELIB112015-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/04/2015



2-4 L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

COMMUNE DE THEZA
SECTEURS « QUINZE OLIUS – L'ORATORI »
PROJET URBAIN
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
Plan établi à titre indicatif pouvant faire l'objet d'adaptations

J.M. Garcia Paysagiste - Urbaniste

DESSERTES :

- A - voie de contournement du centre ville et desserte du futur quartier
- B - aménagement de l'axe central façon mail alignement de platanes en convergence vers le centre ville
- C - Carrefour (place traversante, bâti structurant)
- D - projet de traitement de la rue Curie et de la rue de Villeneuve devant favoriser les circuits piétons et cycles vers le centre ville
- E - places publiques

ESPACES VERTS :

- 1 Le « glacis vert » Ouest :
 - Bassins de rétention paysagers (non clos, enherbés, pentes douces)
 - Bosquets d'arbres (platanes, chênes blancs, peupliers, frênes, saules dans secteurs humides,...)
 - en contraste avec le vaste espace agricole ouvert - circuit piétons et cycles, support potentiel à parcours de santé.
- 2 La frange Est : préservation de l'aspect champêtre du chemin de Charlemagne (desserte agricole, circuits piétons et cycles en continuité de la frange Ouest) Plantations type verger
- 3 « Couloirs vertes » internes (espaces verts, bassins de rétention, ouvertures des perspectives sur massif du Camigou à l'Ouest et bocage à l'Est.
- 4 Mise en valeur secteur oratoire (Espaces verts, bassins de rétention Préservation du cône de vue vers le centre ancien

Source : Révision simplifiée du POS de 2009 - p 13 de la Notice de Présentation

ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ZONE :

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, A, N, ...).

NB : Les limites des zones ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

SECTEUR :

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UDb, secteur dans lequel aucune construction n'est admise sauf celles destinées aux services publics ou d'intérêt collectif à la différence de UD, UDa et UDc).

ZONES URBAINES :

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UB, ...).

ZONES A URBANISER :

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies et réseaux publics (eau, électricité et, le cas échéant, l'assainissement) existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions envisagées dans cette zone, les conditions d'aménagement et d'équipement de celle-ci sont déterminées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et le règlement. Les constructions y seront alors autorisées soit dans le cadre d'une opération d'aménagement dite « d'ensemble », soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante, l'ouverture à l'urbanisation de la zone peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

ZONES AGRICOLES :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont généralement seules autorisées en zone A comme en zone N. D'autres constructions peuvent y être exceptionnellement autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (dit « STECAL ») à la condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole. La mise en place de ce type de secteurs est soumise en zone Agricole à l'avis conforme de la CDPEANF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) qui a remplacé la CDCEA (Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles) depuis octobre 2014 et à l'avis conforme de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) en zone Naturelle. Les changements de destination des constructions pour des vocations autres qu'agricole ou que pour les services publics ou d'intérêt collectif sont également proscrits en zone A et N.

Il est seulement possible de « désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole ».

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

Les zones naturelles sont dites « zones N. Elles correspondent aux espaces 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. Des constructions autres que destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole peuvent y être exceptionnellement autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Des bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un changement de destination et d'extensions dans un cadre déterminé (Cf § « Zones Agricoles).

ZONES D'ACTIVITES :

Ce sont des zones à vocation principale d'industrie, de commerce, d'artisanat, de bureaux et d'hébergement hôtelier.

Ce zonage se justifie lorsque les entreprises existantes ou susceptibles d'être implantées génèrent des nuisances (sonores, olfactives, ...) rendant délicate leur cohabitation avec les habitations.

« SURZONAGE » :

Le « surzonage » correspond à des éléments qui viennent se superposer au zonage de « base » du PLU (zones U, AU, A et N). Il s'agit surtout des Emplacements Réservés (ER), des Espaces Boisés Classés (EBC) et des éléments identifiés au titre du L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE :

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...), des opérations de voirie (création, élargissement...) ou de protéger ou créer des espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

ESPACE BOISE CLASSE :

Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme (Modifié par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014) :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas suivants : [...] »

OCCUPATION DU SOL

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES :

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumises à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

LOTISSEMENT :

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments qui a pour effet, sur une période de moins de 10 ans, de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la division. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION :

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments *non contigus* et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, cuisine d'été, locaux des systèmes techniques de piscines, etc ...

OPERATION D'ENSEMBLE (L 300-1 du CODE DE L'URBANISME) :

« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations ».

VOIRIE

VOIE PUBLIQUE :

Ensemble des circulations (automobiles piétonnes cyclables équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE :

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

VOIE EN IMPASSE :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

ACCES PARTICULIER :

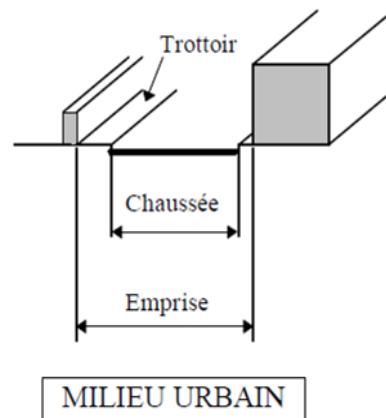
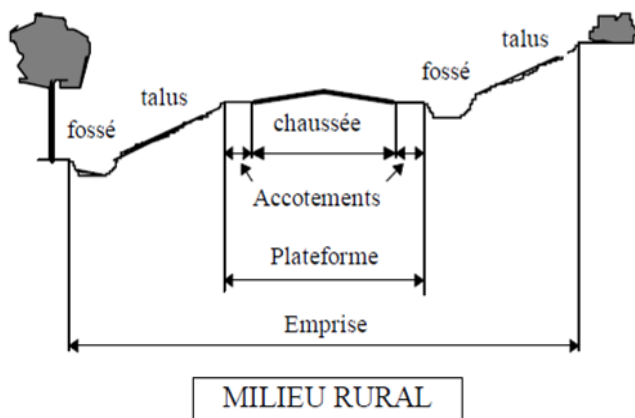
L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

ZONE NON AEDIFICANDI :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

ALIGNEMENT :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les règles d'implantation répondent à plusieurs objectifs. Tout d'abord, « *garantir une certaine intimité pour les constructions voisines, garantir l'ensoleillement et permettre un agencement harmonieux des constructions* ».

Par ailleurs, ces marges de recul répondent à une exigence d'hygiène, de salubrité et de sécurité. Les projets de constructions nouvelles doivent ainsi tenir compte de l'implantation des constructions voisines existantes afin de respecter les prescriptions du règlement de la zone concernée.

IMPLANTATION :

Les règles d'implantation s'appliquent au corps principal du bâtiment.

HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur maximale est mesurée au point le plus haut qui sera constitué soit par l'acrotère en cas de toiture terrasse, soit par l'égout du toit ou le faîtage dans les autres cas. Cette hauteur est comptée à partir de la cote sur terrain naturel situé au point le plus bas de la projection de l'immeuble si celui-ci est décroché en plan et en hauteur.

Les ouvrages techniques tels que cheminées de ventilation, tours de séchage du Service Incendie, cages d'ascenseur etc..., ne sont pas assujettis aux limites de hauteur maximale.

Nota :

*Dans chacune des zones U, AU, A, N en vertu de l'article **L.123-1 du Code de l'Urbanisme**, seules les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont obligatoires.*

Cependant et logiquement par rapport aux finalités mêmes du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières à chaque zone ont été établies concernant notamment les occupations et utilisations du sol admises et interdites dans la zone.

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet.

Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE :

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

ARTICLES D'ORDRE PUBLIC

Article R111-2

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R111-4

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R*111-15

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

Article R111-21

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

<u>Les références au Code de l'Urbanisme renvoient à la rédaction des textes dans leur version applicable au présent Plan Local d'Urbanisme.</u>

LISTE DES SERVITUDES

Les servitudes portant sur le territoire communal sont les suivantes :

- **Servitude AS1** (Protection des eaux potables et minérales) par rapport au forage du « Village de Théza » et ses périmètres de protection immédiate et rapprochée.
- **Servitude I4** (Protection des lignes électriques) qui concerne la ligne 63KV Argelès- Mas Bruno dérivation Saint Cyprien.
- **Servitude PM1** (Plan de Prévention des Risques inondations) concernant le PPRI approuvé le 17 avril 2000 et modifié le 3 juillet 2014.
- **Servitude PSA** (Plan de servitude aéronautique Perpignan - Rivesaltes).
- **Servitude PT2** (Télécommunications Obstacles Faisceaux Hertziens) qui s'applique au « Faisceau hertzien Perpignan (Moulin à Vent) à Cerbère (Puig Joan) ».
- **Servitude T1** (Protection des voies ferrées) qui s'applique la voie de chemin de fer allant de Narbonne à Port Bou.
- **Servitude PSA** (Servitude aéronautique de Perpignan - Rivesaltes) approuvée par arrêté ministériel du 23/12/2015 (entre arrêt et approbation du PLU).

CALCUL THEORIQUE DE LA SUPERFICIE DE PLANCHER

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite « Loi ALUR ») du 24/03/2014 a mis fin au Coefficient d'Occupation des Sols (COS). Ce dernier permettait de déterminer précisément la quantité de construction (maximale ou minimale) admise sur un terrain en fonction de sa superficie.

Depuis cette suppression des COS, on ne peut calculer qu'une superficie de plancher théorique qui est régie par les règles « gabaritaires » articles n°6, n°7 et dans une moindre mesure n°8 pour les prospects, article n°9 de l'emprise au sol et article n°10 de hauteur maximale.

Cette superficie de plancher théorique peut résulter de 2 calculs :

- en fonction de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives latérales et en fond de parcelle
- en fonction de l'emprise au sol

Dans les 2 cas, il y a prise en compte de la hauteur en nombre de niveau

Si la valeur de la première est supérieure à la seconde, la superficie de plancher est égale à la seconde. Dans le cas contraire, la superficie de plancher est égale à la première.

Il est à noter que dans le cas de Théza, la superficie de plancher théorique est largement conditionnée par le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) imposé par la prise en compte de la servitude PM1 relative au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi). Ce dernier impose selon les secteurs des CES de 20 à 30 % au maximum. Il en résulte que pour que les règles de prospects (articles n°6, n°7 et n°8) impacte la superficie de plancher théorique, les terrains soient de petite taille et les prospects importants.

