



# 4

## RÈGLEMENT

### 4.1 PRESCRIPTIONS ECRITES

PLU approuvé le 30 juin 2021  
Déclaration de Projet n°1 approuvée le 21 septembre 2022  
Modification Simplifiée n°1 approuvée le 25 octobre 2023

## SOMMAIRE

Zone UA .....	3
Zone UB .....	13
Zone UC .....	22
Zone UD .....	33
Zone UE .....	39
Zone 1AUh .....	47
Zone 1AUmr .....	54
Zone 1AUe .....	60
Zone 2AUh .....	67
Zone A .....	72
Zone N .....	80
Annexes .....	88
Annexe 1 .....	89
Annexe 2 .....	91
Définitions .....	91
Dispositions réglementaires générales .....	92
Dispositions réglementaires particulières .....	93

# ZONE UA

## **Caractère**

La zone UA correspond au centre ancien et aux premières extensions de la ville lors du 19<sup>ème</sup> siècle le long de l'avenue du Maréchal Foch et de l'avenue Déodat de Séverac.

Les parcelles y sont généralement étroites et profondes et les constructions sont principalement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.

Cette zone urbaine à caractère dense est à vocation d'habitat, d'équipements publics, de services, d'activités commerciales et d'équipements publics.

## **Loi Montagne**

La commune de Céret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées.

## **Risque**

La zone est concernée par le risque inondation. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles. Les dispositions du Porter à connaissance préfectoral du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation doivent aussi être prises en compte.

## **Périmètre de protection**

La zone est en partie concernée par plusieurs périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Des dispositions particulières sur l'aspect architectural sont édictées à l'intérieur des périmètres de protection au titre des monuments historiques en annexe du présent règlement.

## **EPP**

La zone UA comprend un périmètre réglementé identifié aux plans de zonage comme élément du patrimoine bâti à préserver.

La zone UA comprend également un périmètre correspondant à un élément de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remis en état des continuités écologiques.

## **Terrains cultivés**

La zone UA comprend un périmètre réglementé en tant que terrains cultivés à protéger identifié aux plans de zonage.

## **Zone de présomption archéologique**

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

## **Classement sonore**

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

## **Servitudes**

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

## **UA.I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone UA est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation.
- Commerce et activité de service.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Bureau.
  - Centre de congrès et d'exposition.

### **UA.I.1 - Destination et sous-destination interdites**

---

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement permanent des caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
8. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.
9. Tout travaux, construction ou installation visant à dénaturer ou détruire un élément du patrimoine à protéger.
10. Toute construction dans le secteur identifié en tant qu'élément du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique.
11. Toute construction dans le secteur identifié en tant que terrains cultivés à protéger.
12. Toute construction nouvelle et implantation de clôture sur une distance de 3,00 mètres de part et d'autre du Canal de Céret, sauf pour les aménagements nécessaires au fonctionnement ou à la mise en sécurité de celui-ci

### **UA.I.2 - Admis sous conditions**

---

1. Les aménagements, travaux, constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le PPR.
5. Dans le périmètre réglementé reporté aux plans de zonage, identifiant un élément du patrimoine à protéger, tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt.
6. Dans le périmètre réglementé reporté aux plans de zonage, identifiant un élément du paysage à protéger, sont admis les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.
7. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), certaines constructions devront respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
8. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques.

9. Le changement de destination des parkings situés en rez-de-chaussée des immeubles à la seule condition qu'il soit démontré l'impossibilité technique définitive d'accès à ces parkings avec des véhicules de tourisme à l'exclusion de tout véhicule utilitaire. Dans ce cas, seules sont admises les transformations pour extension du logement existant ou création de commerce ou artisanat, sans création de nouveau logement.
10. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **UA.1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Pour tout programme de logements de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être réalisé un minimum de 20% de Logements locatifs sociaux, ainsi qu'une part de logements réalisés en accession aidée.

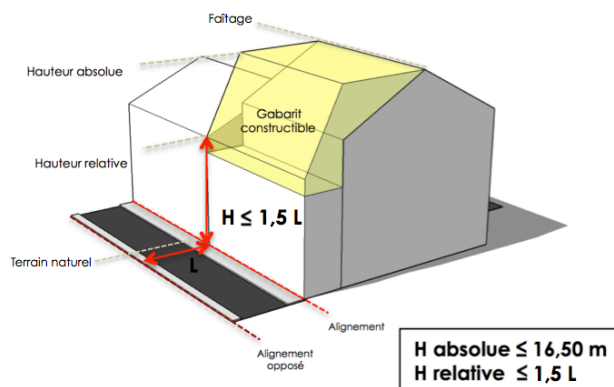
## **UA.II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UA.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1. Volumétrie**

Définition de la hauteur absolue : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant sur la parcelle concernée avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative : La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 1,5 L$ ).



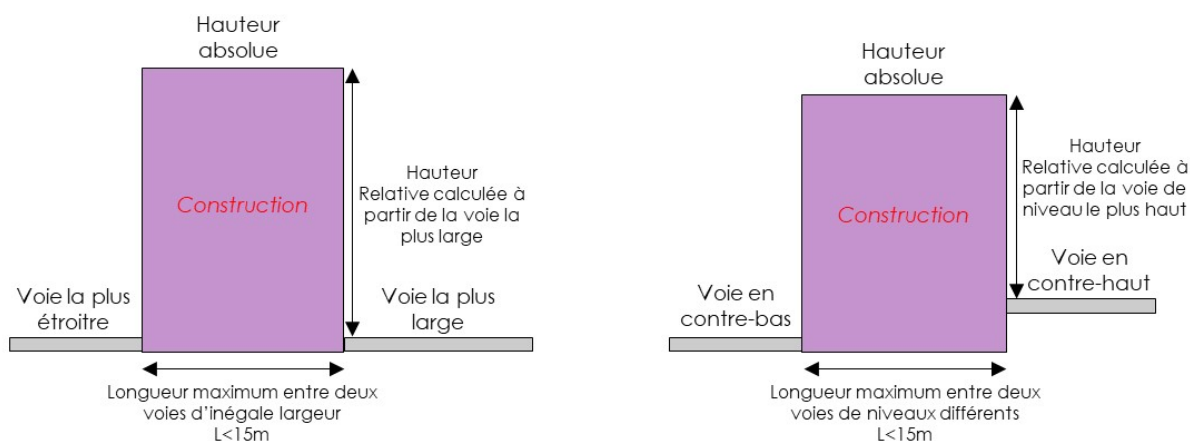
Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 16,50 mètres.

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles mitoyens ou immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur définie, l'immeuble peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins. Dans ce cas, la hauteur moyenne par rapport au sol naturel est prise au milieu de la construction.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30,00 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas les 15,00 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance entre ces deux voies est inférieure à 15,00 mètres, la hauteur de la construction édifée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.



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

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Les abris nouveaux réalisés dans les périmètres réglementés en tant que terrains cultivés à protéger identifiés aux plans de zonage ne doivent pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## 2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :

- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.
- Dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

Dans ces deux cas, les constructions devront respecter l'implantation du bâti immédiatement voisin ou du bâti existant.

Aucun débord sur emprise publique n'est autorisé. Dans le cas de réhabilitation, les débords existants peuvent être conservés.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres à partir du bord intérieur du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

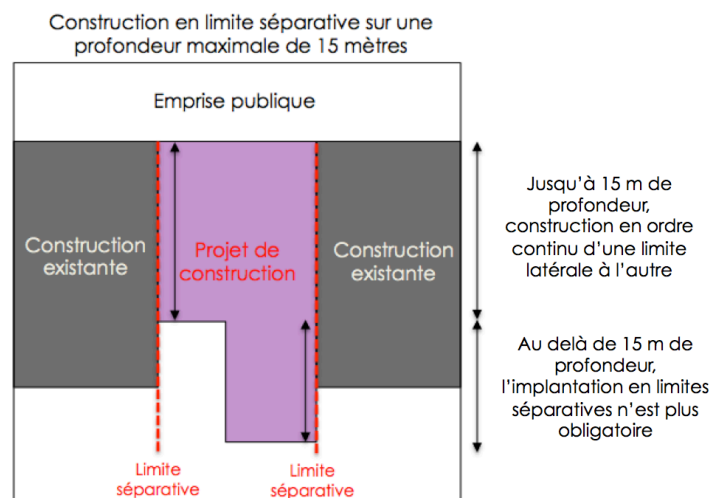
Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des conditions différentes peuvent être acceptées :

- Lors de la réhabilitation ou de la reconstruction à l'identique d'une construction existante implantée différemment
- Lorsqu'il existe sur le terrain immédiatement voisin une construction ne joignant pas la limite séparative
- Lorsque le terrain voisin n'est pas construit.

La distance horizontale de tout point d'une construction ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au-moins égale à 3,00 mètres.

Au-delà d'une profondeur maximum de 15,00 mètres à partir de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ou de la limite qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit à 3,00 mètres minimum de celles-ci. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique de constructions existantes.



Les constructions constituant une annexe à l'habitation peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives à partir du bord intérieur du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

#### 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être situés à une distance l'un de l'autre d'au-moins 4,00 mètres.

## **UA.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Des dispositions particulières sur l'aspect architectural (toitures, façades et ouvertures) sont édictées à l'intérieur des périmètres de protection au titre des monuments historiques en annexe du présent règlement.

### 1. Adaptations

Dans le cas de travaux sur des constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne qui ne rentrent pas dans le cadre du présent règlement doivent être conservés à l'identique.

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'adaptations mineures.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

## **2. Formes et volumes**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

## **3. Toitures**

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33% et l'orientation de la pente doit être perpendiculaire à la voie servant d'accès.
- En toiture terrasse accessible à condition que leur emprise ne dépasse pas 50 % de la superficie de la toiture et qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public (les garde-corps des terrasses donnant sur voies doivent être réalisés en mur plein).

L'usage de matériaux d'aspect et de teinte identique à la tuile canal de teinte naturelle rouge est autorisé en cas d'impossibilité technique d'usage de tuiles traditionnelles, ou s'ils permettent l'amélioration de l'aspect extérieur de la construction.

Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Les toitures terrasses inaccessibles depuis les pièces de vie d'un bâtiment sont interdites.

Les descentes et chéneaux doivent être réalisés en zinc ou matériau d'aspect similaire. Le bas des conduits peut être en céramique ou fonte.

Les fenêtres de toit en bois ou en aluminium sont autorisées, sous réserve de l'avis de l'ABF.

## **4. Façades**

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.
- En pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse.

L'emploi de matériaux bruts (pierre de taille, brique locale) est autorisé à condition que l'aspect fini de la construction concoure à la qualité architecturale et urbaine du centre ancien.

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui ces façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par une finition (chaux, enduit, etc...).

Les imitations de matériaux sont interdites.

## **5. Constructions annexes (hors piscines)**

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les bâtiments annexes ne doivent pas servir d'habitation, ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout et une superficie de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque l'annexe ne génère pas de surface de plancher. Pour les garages constituant une annexe à l'habitation, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 15 m<sup>2</sup>.

## **6. Abris réalisés dans les périmètres règlementés en tant que jardins cultivés à protéger**

Les abris nouveaux réalisés dans les périmètres règlementés en tant que terrains cultivés à protéger identifiés aux plans de zonage ne doivent pas dépasser 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Un seul abri par parcelle pourra être réalisé.

## **7. Ouvertures**

Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges. Il peut être dérogé à cette règle dans le cas des ouvertures destinées au passage des véhicules.

Les encadrements en moulure existants doivent être préservés et restaurés.

Les formes et aspects des menuiseries et huisseries, ainsi que les matériaux doivent s'intégrer dans l'environnement architectural et urbain et ne pas le dénaturer.

## **8. Couleurs**

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

## **9. Energies renouvelables**

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb et ne pas être visibles depuis le domaine public.

## **10. Dispositions diverses**

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

Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les systèmes de refroidissement et les rejets des bouches de chaudières à condensation, en applique sur les façades visibles depuis la voie, sont interdits. Ils seront intégrés à la façade et habillés d'une grille d'un coloris identique à la façade.

Exceptionnellement et en cas d'impossibilité technique dument justifiée, ils pourront être implantés sur un mur pignon non visible depuis le domaine public et devront être dissimulés derrière un habillage adéquat.

Les éléments de compteurs doivent être intégrés dans le corps de la construction ou dans le volume des clôtures.

### ***UA.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

---

#### **1. Clôtures**

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,40 mètre en bordure des voies et emprises publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être constituées d'un mur plein ou être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

Des dérogations pourront être permises pour des questions de sécurité et à condition que le danger soit dument démontré.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, une perméabilité de 80% devra être assurée, les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,25 mètre de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **2. Surfaces non construites**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues sauf impossibilité technique dument démontrée et les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations de même espèce sur la parcelle ou sur l'unité foncière du projet.

Dans le périmètre réglementé reporté aux plans de zonage, identifiant un élément du paysage à protéger, toute construction est interdite. Sont toutefois admis les travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.

Les terrains cultivés à protéger délimités sur les plans de zonage sont inconstructibles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **UA.II.4 - Stationnement**

---

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Lorsque le stationnement ne peut pas être assuré sur la parcelle, en dehors des dispositions mentionnées au I-2.9 relatives aux changements de destination des parkings en rez-de-chaussée, il peut y être dérogé si le bénéficiaire justifie soit de l'acquisition de places de stationnement soit par l'établissement d'une concession de stationnement (de 3 ans minimum) d'un parking public ou privé.

### **2. Stationnement de véhicules**

Prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues par unité de logement.

La transformation d'une habitation individuelle en plusieurs logements distincts ne pourra être autorisée que si sont prévus les places de stationnement complémentaires nécessaires pour l'ensemble de la construction.

Pour les logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Dans le cas de réhabilitation de constructions à usage d'habitation existantes, il n'est pas fixé de nombre de places de stationnement minimum.

Il n'est pas imposé de création de places de stationnement en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager celles-ci sur le terrain d'assiette de l'opération.

Le changement de destination des parkings situés en rez-de-chaussée des immeubles est autorisé à la seule condition qu'il soit démontré l'impossibilité technique définitive d'accès à ces parkings avec des véhicules de tourisme à l'exclusion de tout véhicule utilitaire. Dans ce cas, seules sont admises les transformations pour extension du logement existant ou création de commerce ou artisanat, sans création de nouveau logement.

#### Prescriptions en matière de stationnement de deux roues non motorisées :

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **UA.III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **UA.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès sur une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fond voisin et par l'instauration d'une servitude de passage dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### **2. Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, tout en assurant et en respectant la continuité de desserte du reste du massif.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

### **UA.III.2 - Desserte par les réseaux**

---

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Cette obligation ne s'applique pas aux bâtiments annexes non habitables.

#### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Cette obligation ne s'applique pas aux bâtiments annexes non habitables.

#### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4. Réseaux divers**

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

Les postes de transformations EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

# ZONE UB

## Caractère

Il s'agit d'une zone urbaine à l'Est du centre ancien. La zone a une vocation mixte d'habitat dense, individuel et collectif, de services, d'activités commerciales et d'équipements publics.

La zone UB comprend un secteur UBmr correspondant à la maison de retraite où des règles de hauteurs spécifiques sont édictées.

## Loi Montagne

La commune de Céret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées.

## Risque

La zone est concernée par le risque inondation et mouvement de terrain et au risque d'incendie de forêt. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques et au Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts. Les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de prévention des incendies devront être prises en compte dans les secteurs concernés.

Les dispositions du Porter à connaissance préfectoral du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation doivent aussi être prises en compte.

## Périmètre de protection

La zone est en partie concernée par plusieurs périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Des dispositions particulières sur l'aspect architectural sont édictées à l'intérieur des périmètres de protection au titre des monuments historiques en annexe du présent règlement.

## EPP

La zone UB comprend un périmètre réglementé identifié aux plans de zonage comme élément du patrimoine bâti à préserver.

## Zone de présomption archéologique

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

## Classement sonore

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

## Servitudes

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

## **UB.I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone UB est destinée à recevoir les destinations suivantes :

- Habitation.
- Commerce et activité de service.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Bureau.

- Centre de congrès et d'exposition.

### **UB.I.1 - Destination et sous-destination interdites**

---

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement permanent des caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
8. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.
9. Toute construction nouvelle et implantation de clôture sur une distance de 3,00 mètres de part et d'autre du Canal de Céret, sauf pour les aménagements nécessaires au fonctionnement ou à la mise en sécurité de celui-ci

### **UB.I.2 - Admis sous conditions**

---

1. Les aménagements, travaux, constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le PPR.
5. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), certaines constructions devront respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **UB.I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Pour tout programme de logements de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être réalisé un minimum de 20% de Logements locatifs sociaux, ainsi qu'une part de logements réalisés en accession aidée.

## **UB.II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

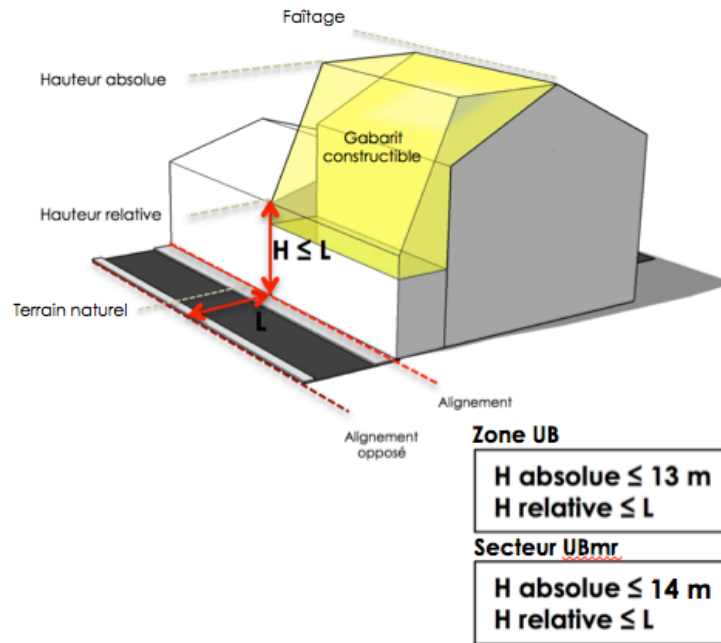
### **UB.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **1. Volumétrie**

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

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



Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 13,00 mètres. Dans le secteur UBmr, la hauteur de toute construction est fixée à 14 mètres.

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

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique**

Les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres. Cette distance minimale est portée à 10,00 mètres en bordure de la RD 618.

Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

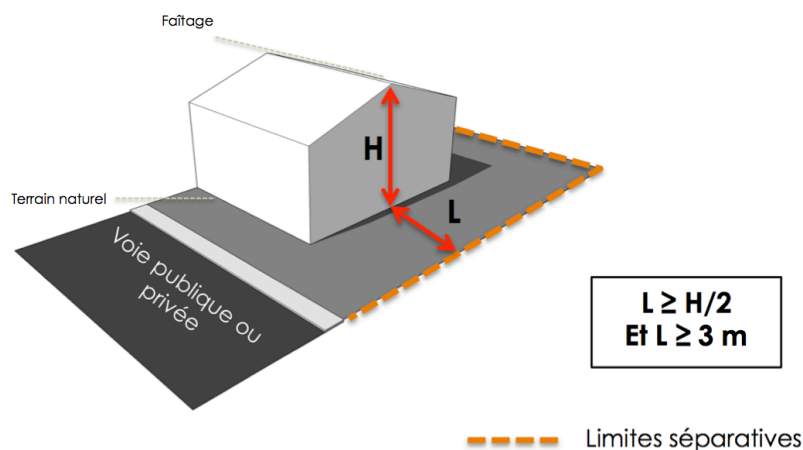
Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres à partir du bord intérieur du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées, soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

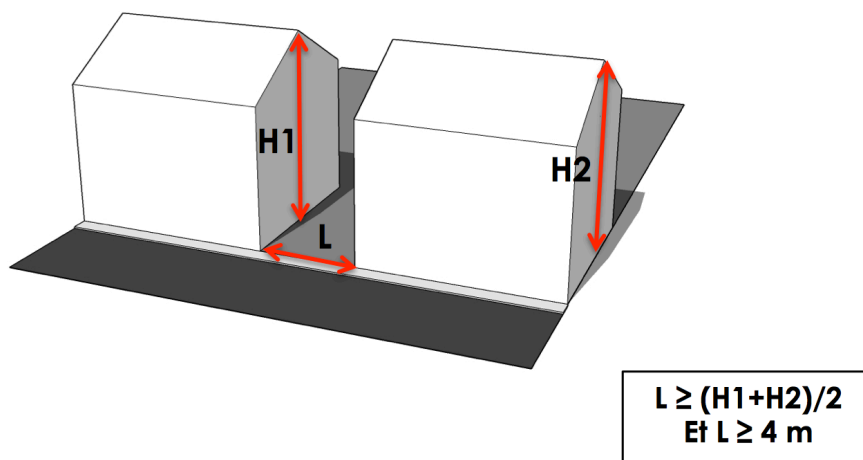


Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives à partir du bord intérieur du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Deux constructions non contigus implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au-moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres ( $L \geq (H1 + H2)/2$  et  $L \geq 4,00$  mètres).



Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration, de rénovation ou d'agrandissement de constructions existantes.

## **UB.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

Des dispositions particulières sur l'aspect architectural (toitures, façades et ouvertures) sont édictées à l'intérieur des périmètres de protection au titre des monuments historiques en annexe du présent règlement.

### **1. Adaptations**

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte doivent être recherchées.

### **2. Formes et volumes**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

### **3. Toitures**

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.
- En toiture terrasse accessible à condition que leur emprise ne dépasse pas 50 % de la superficie de la toiture.

Les toitures terrasses inaccessibles depuis les pièces de vie d'un bâtiment sont interdites, excepté pour les constructions à usage d'habitat collectif et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

### **4. Façades**

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.
- En pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse.

Dans le secteur UBmr, d'autres types de matériaux sont autorisés : Le béton brut ou teinté par les agrégats, ainsi que les bardages bois. Le recours à d'autres types de matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple au choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est possible.

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui ces façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par une finition (chaux, enduit, etc...).

Les imitations de matériaux sont interdites.

### **5. Constructions annexes (hors piscines)**

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les bâtiments annexes ne doivent pas servir d'habitation, ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout et une superficie de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque l'annexe ne génère pas de surface de plancher. Pour les garages constituant une annexe à l'habitation, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m<sup>2</sup>.

## **6. Ouvertures**

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

## **7. Couleurs**

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

## **8. Energies renouvelables**

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb et ne pas être visibles depuis le domaine public.

## **9. Dispositions diverses**

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

### ***UB.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

---

#### **1. Clôtures**

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,40 mètre en bordure des voies et emprises publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être constituées d'un mur plein ou être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

Des dérogations pourront être permises pour des questions de sécurité et à condition que le danger soit dument démontré.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, une perméabilité de 80% devra être assurée, les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,25 mètre de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **2. Surfaces non construites**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou si impossibilité technique avérée les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations de même espèce sur la parcelle ou sur l'unité foncière du projet.

Un minimum de 25% d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions nouvelles, 50% de ces espaces non bâtis doivent être maintenus en pleine terre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **UB.II.4 - Stationnement**

---

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Lorsque le stationnement ne peut pas être assuré sur la parcelle il peut être fait application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

### **2. Stationnement de véhicules**

Prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues par unité de logement.

Pour les logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les opérations de lotissements et la réalisation de logements collectifs, il doit être aménagé une place visiteur pour véhicule motorisé à 4 roues pour 2 logements.

Prescriptions en matière de stationnement de deux roues non motorisées :

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### **UB.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fond voisin et par l'instauration d'une servitude de passage dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### **2. Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, tout en assurant et en respectant la continuité de desserte du reste du massif.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

### **UB.III.2 - Desserte par les réseaux**

---

#### **1. Eau potable**

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

#### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4. Réseaux divers**

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

## **Caractère**

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux extensions du village de la ville, plus récente que la zone UB. La zone a une vocation mixte d'habitat moyennement dense, individuel et collectif, des services, des activités et des équipements publics.

La zone UC comprend un secteur UCg correspondant au secteur de la gare dans lequel des règles de hauteurs spécifiques sont édictées. Celui-ci fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Elle comprend également des secteurs UCc correspondant aux campings. Une partie des secteurs UCc n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

## **Loi Montagne**

La commune de Céret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées.

## **Risque**

La zone est concernée par le risque inondation, mouvement de terrain et incendie de forêt. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles et au Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de prévention des incendies devront être prises en compte dans les secteurs concernés.

Les dispositions du Porter à connaissance préfectoral du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation doivent aussi être prises en compte.

## **Périmètre de protection**

La zone est en partie concernée par plusieurs périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Des dispositions particulières sur l'aspect architectural sont édictées à l'intérieur des périmètres de protection au titre des monuments historiques en annexe du présent règlement.

## **EPP**

La zone UC comprend des périmètres correspondant à des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remis en état des continuités écologiques.

## **Terrains cultivés**

La zone UC comprend des périmètres réglementés en tant que terrains cultivés à protéger identifiés aux plans de zonage.

## **Espace boisé classé**

La zone A comprend un périmètre identifiant un Espace Boisé Classé.

## **Zone de présomption archéologique**

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

## **Classement sonore**

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

L'article 4 de l'arrêté 2012361-0011 du 26 décembre 2012 relatif au classement sonore des routes départementales dans le département des Pyrénées-Orientales dispose que « Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 (...) et à leurs arrêtés d'application ».

### **Emplacement réservé**

La zone UC comprend des emplacements réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage.

### **Servitudes**

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

## **UC.I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone UC est destinée à recevoir les destinations suivantes :

- Habitation.
- Commerce et activité de service.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Bureau.
  - Centre de congrès et d'exposition.

### **UC.I.1 - Destination et sous-destination interdites**

---

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs sauf dans les secteurs UCc.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes sauf dans les secteurs UCc.
6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
7. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.
8. Toute construction dans les secteurs identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique.
9. Toute construction dans les secteurs identifiés en tant que terrains cultivés à protéger.
10. Toute construction nouvelle et implantation de clôture sur une distance de 3,00 mètres de part et d'autre du Canal de Céret, sauf pour les aménagements nécessaires au fonctionnement ou à la mise en sécurité de celui-ci.

### **UC.I.2 - Admis sous conditions**

---

1. Les aménagements, travaux, constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

4. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le PPR.
5. Dans les périmètres réglementés reportés aux plans de zonage identifiant un élément du paysage à protéger, sont admis les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.
6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), certaines constructions devront respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
7. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques.
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **UC.I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Pour tout programme de logements de plus de 3000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être réalisé un minimum de 20% de Logements locatifs sociaux, ainsi qu'une part de logements réalisés en accession aidée.

Dans le secteur UCg de la gare, la part de logements locatifs sociaux devra représenter 25% du nombre de logements créés.

## **UC.II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

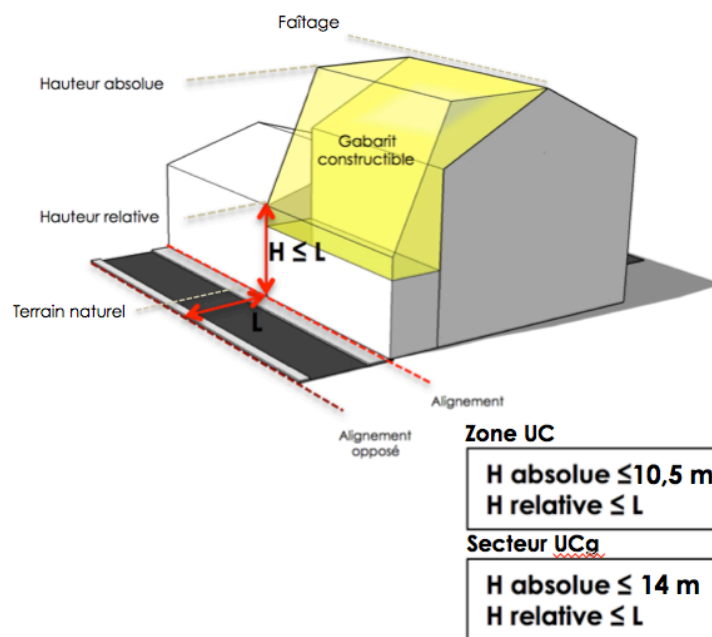
### **UC.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **1. Volumétrie**

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

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



Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,50 mètres. Dans le secteur UCg, la hauteur de toute construction est fixée à 14 mètres.

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

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Les abris nouveaux réalisés dans les périmètres réglementés en tant que terrains cultivés à protéger identifiés aux plans de zonage ne doivent pas dépasser 2,50 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## 2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions, y compris les annexes, doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres. Cette distance minimale est portée à 10,00 mètres en bordure de la RD 115, de la RD 615, de la RD 618 et de l'emprise de la SNCF.

Dans le secteur UCg, les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une implantation en recul, les balcons, terrasses, loggias, pergolas, casquettes et éléments de modénature architecturale pourront dépasser de la limite constructible dans la limite de 1,00 mètre maximum. Il est précisé que la distance minimale de 10,00 mètres depuis la RD 115 et la RD 618 est mesurée depuis le bord de la bande roulante des voies existantes ou à créer.

Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres à partir du bord intérieur du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

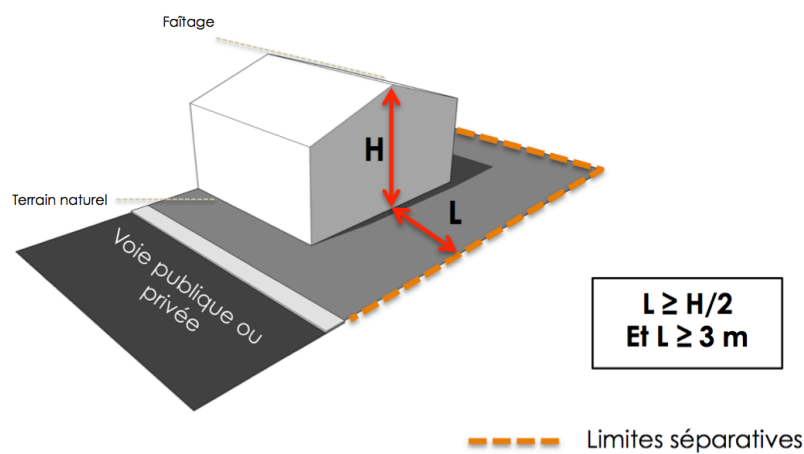
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Dans le secteur UCg, les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres. Dans le cas d'une implantation en recul, les balcons, terrasses, loggias, pergolas, casquettes et éléments de modénature architecturale pourront dépasser de la limite constructible dans la limite de 1,00 mètre maximum.

Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

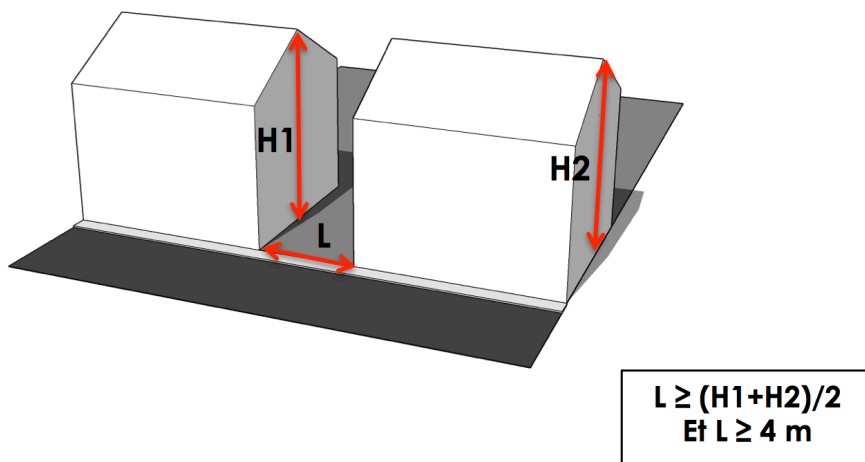


Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives à partir du bord intérieur du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au-moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4,00 mètres ( $L \geq (H1 + H2)/2$  et  $L \geq 4,00$  mètres).



Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration, de rénovation ou d'agrandissement de constructions existantes.

Dans le secteur UCg, ces dispositions ne s'appliquent pas.

## **UC.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Des dispositions particulières sur l'aspect architectural (toitures, façades et ouvertures) sont édictées à l'intérieur des périmètres de protection au titre des monuments historiques en annexe du présent règlement.

### **1. Adaptations**

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte doivent être recherchées.

### **2. Formes et volumes**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

### **3. Toitures**

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.
- En toiture terrasse accessible à condition que leur emprise ne dépasse pas 50 % de la superficie de la toiture.

Dans le secteur UCg, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées.

Les toitures terrasses inaccessibles depuis les pièces de vie d'un bâtiment sont interdites, excepté pour les constructions à usage d'habitat collectif et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Dans le cas de constructions individuelles témoignant d'une recherche architecturale des dérogations sont envisageables permettant la réalisation de toitures terrasses non accessibles, si les travaux concourent à ce que le bâtiment présente un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **4. Façades**

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.
- En pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse.

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui ces façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par une finition (chaux, enduit, etc...).

Dans le secteur UCg, d'autres types de matériaux sont autorisés : Le béton brut ou teinté par les agrégats, ainsi que les bardages bois. Le recours à d'autres types de matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple au choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est possible.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Dans le cas de rénovation de bâtiments existants utilisant déjà d'autres matériaux, des dérogations sont envisageables, si les travaux concourent à ce que le bâtiment présente un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **5. Constructions annexes (hors piscines)**

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions annexes ne doivent pas servir d'habitation, et ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les garages constituant une annexe, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UCg, les locaux vélos des immeubles collectifs ne sont pas concernés par ces limites d'emprise.

#### **6. Abris réalisés dans les périmètres réglementés en tant que jardins cultivés à protéger**

Les abris nouveaux réalisés dans les périmètres réglementés en tant que terrains cultivés à protéger identifiés aux plans de zonage ne doivent pas dépasser 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Un seul abri par parcelle pourra être réalisé.

#### **7. Ouvertures**

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

#### **8. Couleurs**

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

#### **9. Energies renouvelables**

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Ils ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

## **10. Dispositions diverses**

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

## **UC.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1. Clôtures**

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,40 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être constituées d'un mur plein ou être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit.

Dans le secteur UCg, aucun matériau n'est imposé en matière de clôture.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

Des dérogations pourront être permises pour des questions de sécurité et à condition que le danger soit dument démontré.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, une perméabilité de 80% devra être assurée, les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,25 mètre de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **2. Surfaces non construites**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou si impossibilité technique avérée les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations de même espèce sur la parcelle ou sur l'unité foncière du projet.

Un minimum de 25% d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions nouvelles, 50% de ces espaces non bâtis doivent être maintenus en pleine terre.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le secteur UCg, ces objectifs doivent être respectés au niveau de la dite opération.

Dans les périmètres réglementés reportés aux plans de zonage identifiant un élément du paysage à protéger, toute construction est interdite. Sont toutefois admis les travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.

Les terrains cultivés à protéger délimités sur les plans de zonage sont inconstructibles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **UC.II.4 - Stationnement**

---

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Lorsque le stationnement ne peut pas être assuré sur la parcelle il peut être fait application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

### **2. Stationnement de véhicules**

#### Prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues par unité de logement.

Dans le secteur UCg, il doit être aménagé pour les T1 et T2 une place minimum de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues par unité de logement.

Pour les logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

#### Prescriptions en matière de stationnement de deux roues non motorisées :

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **UC.III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **UC.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fond voisin et par l'instauration d'une servitude de passage dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## **2. Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, tout en assurant et en respectant la continuité de desserte du reste du massif.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

## **UC.III.2 - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

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

### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans les secteurs UCc en assainissement autonome, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4. Réseaux divers**

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

# ZONE UD

## Caractère

Il s'agit d'une zone urbanisée à vocation résidentielle, les Hauts de Céret, comportant des constructions uniquement à destination de logement sur de grandes parcelles. La zone est située à l'Est du territoire.

Cette zone est soumise à des conditions d'occupation et d'utilisation du sol limitées par l'application du PPRIF en raison du risque de feux de forêt.

La zone UD n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

## Loi Montagne

La commune de Céret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées.

## Risque

La zone est concernée par le risque inondation, mouvement de terrain et incendie de forêt. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles et au Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de prévention des incendies devront être prises en compte dans les secteurs concernés.

Les dispositions du Porter à connaissance préfectoral du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation doivent aussi être prises en compte.

## Servitudes

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

## UD.I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone UD est destinée à recevoir les destinations suivantes :

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

### UD.I.1 : Destination et sous-destination interdites

---

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. Les constructions à destination de commerces et activités de service.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
6. Le stationnement permanent des caravanes et campings cars en dehors des terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

9. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.

### **UD.I.2 - Admis sous conditions**

---

1. Les aménagements et constructions sous réserve d'être autorisés par le PPRIF.
2. Les extensions des constructions existantes peuvent être admises à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le PPR.
6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques.
7. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à une seule par lot.

### **UD.I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Néant.

## **UD.II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UD.II.1 : Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **1. Volumétrie**

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

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 5,50 mètres.

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

Les sous-sols sont admis dans la limite de 2,20 mètres à compter du sol naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

#### **2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Dans le cas de réhabilitation, extension ou de la reconstruction à l'identique d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 5,00 mètres à partir du bord intérieur du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

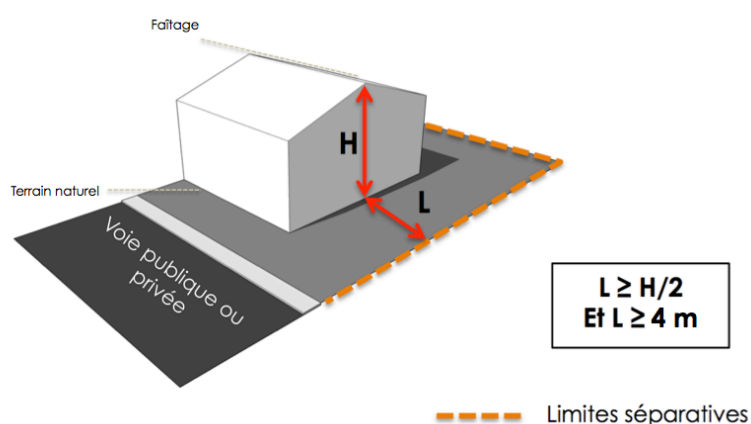
Une exception est admise pour les garages constituant annexe conformément aux règles spécifiques de l'article II.2.5.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées à une distance qui doit être au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L \geq H/2$ ).

Dans le cas de réhabilitation, extension ou de la reconstruction à l'identique d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.



Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 4,00 mètres des limites séparatives à partir du bord intérieur du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Néant.

## UD.II.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte doivent être recherchées.

### 2. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes. Les constructions doivent être intégrées harmonieusement et ne pas dénaturer le paysage environnant.

### **3. Toitures**

Les toitures doivent être réalisées en tuile canal de teinte naturelle rouge. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.

Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### **4. Façades**

La finition des façades doit uniquement être réalisée en enduit industrialisés teintés dans la masse taloché ou gratté fin, ou en enduit présentant une granulométrie fine et présentant l'aspect d'enduit exécuté à la chaux grasse.

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui ces façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par une finition (chaux, peinture, etc...).

Les imitations de matériaux sont interdites.

### **5. Constructions annexes**

Les constructions annexes, à l'exception des piscines et de leurs locaux techniques, sont autorisées uniquement si elles sont attenantes à la construction principale et doivent respecter les mêmes règles d'implantation que la construction principale.

Dans certains cas, lorsque l'accès véhicule à la construction principale engendrerait des travaux bouleversants la topographie et l'aspect naturel du terrain, les garages dissociés de la construction principale sont admis. Dans ce cas uniquement, ils sont admis sous réserve :

- D'être implantés à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques ou privées.
- De ne pas dépasser 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- D'avoir un aspect qui s'harmonise avec la construction principale.

### **6. Couleurs**

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

### **7. Energies renouvelables**

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

### **8. Dispositions diverses**

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

## **UD.II.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

## **1. Clôtures**

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,20 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures devront être constituées de haies vives, depuis l'espace public les grillages devront être non visibles, donc placés derrière les haies.

Sur les limites séparatives, les haies sont obligatoires, les grillages sont admis en accompagnement des haies.

Les grillages devront être de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits).

Les murs bahuts sont interdits (excepté pour les entrées de lot). Seuls des murets en pierre locale, ou crépis, similaires à la construction principale peuvent être admis en clôture. Ce mur ne pourra être supérieur à 1,20 m de hauteur.

Un seul accès est autorisé par lot. Des murets sont autorisés uniquement en accompagnement du portail d'accès aux lots, sur une hauteur de 1,20 mètre maximum.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, une perméabilité de 80% devra être assurée, les murs bahuts sont interdits.

## **2. Surfaces non construites**

Dans cette zone, la qualité environnementale et l'intégration dans le paysage est la priorité qu'il convient de préserver. Les lots devront être au maximum conservés en pleine terre, l'imperméabilisation doit être limitée à la construction principale, aux annexes, piscine et aux accès et aux circulations indispensables à la construction.

### ***UD.II.4 : Stationnement***

---

#### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

#### **2. Stationnement de véhicules**

Il doit être aménagé deux places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues par unité de logement.

### ***UD.III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES***

#### ***UD.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées***

---

##### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fond voisin et par l'instauration d'une servitude de passage dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

## **2. Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, tout en assurant et en respectant la continuité de desserte du reste du massif.

### **UD.III.2 - Desserte par les réseaux**

---

#### **1. Eau potable**

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

#### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4. Réseaux divers**

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

# ZONE UE

## Caractère

Il s'agit de la Zone d'Activités Economiques Tech Ulrich. Située en entrée de ville Nord Est, il s'agit d'une zone principalement à destination de commerces et activités de services. Elle compte également des activités industrielles.

Une partie de la zone UE fait l'objet d'une représentation graphique des règles de hauteur. Le périmètre concerné est reporté aux plans de zonage.

## Loi Montagne

La commune de Céret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées.

## Risque

La zone est concernée par le risque inondation. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles. Les dispositions du Porter à connaissance préfectoral du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation doivent aussi être prises en compte.

## Zone de présomption archéologique

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

## Classement sonore

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

## Emplacement réservé

La zone UE comprend un emplacement réservé dont la localisation et l'emprise est intégrée au plan de zonage. Il s'agit de l'emplacement réservé n°10 destiné à la réalisation de l'aménagement par le Département du franchissement du Tech entre les RD115 et RD 628.

## Servitudes

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

## **UE.I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone UE est destinée à recevoir les destinations suivantes :

- Commerces et activités de services, sauf la sous-destination hébergement hôtelier et touristique
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.

### **UE.I.1 - Destination et sous-destination interdites**

1. Les constructions destinées à l'habitation.
2. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement permanent des caravanes en dehors des terrains aménagés.

6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les garages collectifs de caravanes.
8. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.

### **UE.I.2 - Admis sous conditions**

---

1. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. L'aménagement et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation antérieures à la création de la zone d'activités, de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction initiale, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.
4. Les commerces devront respecter les dispositions du SCOT Littoral Sud en termes d'emprise au sol des surfaces bâties, ainsi que de stationnements.
5. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le PPR.
6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), certaines constructions devront respecter des normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
7. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques.
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.
9. Dans le secteur faisant l'objet d'une représentation graphique, reportée sur les plans de zonage, des règles de hauteurs différentes au reste de la zone sont admises.

### **UE.I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Néant.

## **UE.II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **UE.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

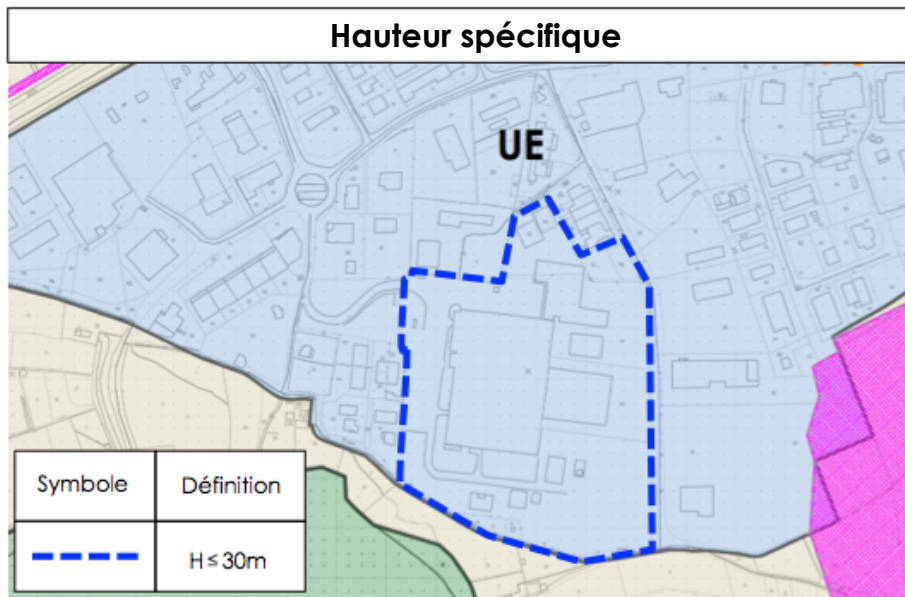
---

#### **1. Volumétrie**

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

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 15,00 mètres.

Une partie de la zone UE fait l'objet d'une représentation graphique des règles de hauteur, comme indiqué aux plans de zonage. Dans celle-ci, la hauteur de toute construction ne peut excéder 30,00 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

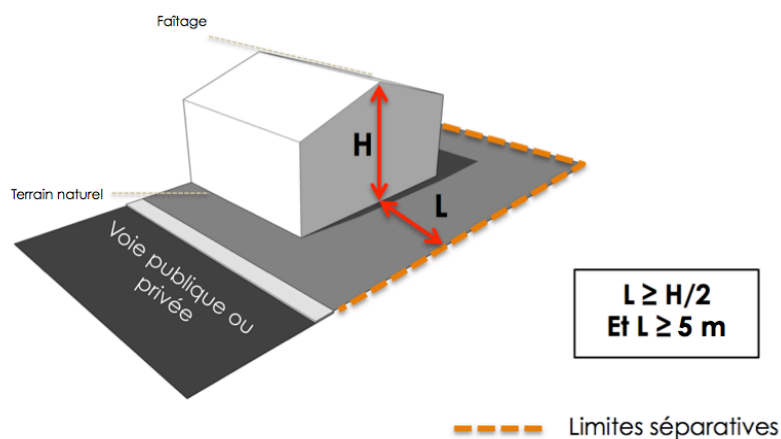
**2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres. Cette distance minimale est portée à 20,00 mètres en bordure de la RD 115.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

**3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres ( $L \geq H/2$ ).



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

#### **4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Néant

### **UE.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **1. Adaptations**

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte doivent être recherchées.

#### **2. Formes et volumes**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les constructions présentant un caractère architectural contemporain sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est souhaitable.

#### **3. Toitures**

Les couvertures des bâtiments peuvent :

- Etre de type industriel, tels que bac ou feuilles d'acier, aluminium, fibrociment. Dans ce cas, la teinte choisie devra être dans les tons gris ou rouge.
- Etre constituées de tuiles canal de teinte rouge.
- Etre constituées de toitures terrasses. Les revêtements verts et les couvertures en matériaux réfléchissant ou brillant sont interdits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Pour les toitures en tuiles, le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.

Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Pour les couvertures de type industriel, deux possibilités de réalisation concernant les pentes :

- Soit avec une pente nulle avec étanchéité.
- Soit avec une pente minimum autorisée par le DTU (Document Technique Unifié) pour les bacs aciers, aluminium, zinc, fibrociment ou autres.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment non traité ondulé est interdite.

#### **4. Façades**

L'emploi de matériaux bruts est admis à condition que l'aspect fini de la construction s'harmonise avec la qualité architecturale et urbaine de la zone.

Les matériaux autorisés sont : le béton brut ou teinté par les agrégats, la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou brique) enduite, les murs rideaux (remplissage en verre), les bardages métalliques, les bardages bois.

Il est interdit d'utiliser : la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou briques) non enduite, la tôle d'acier galvanisé non peinte, le fibrociment ondulé brut apparent.

## **5. Ouvertures**

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les coffres de volets roulants ou de rideaux métalliques ne doivent pas être en saillie par rapport au à la façade.

## **6. Couleurs**

Les enduits de façades devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

Les bardages métalliques devront être de couleur grise. D'autres couleurs peuvent être admises en couleur secondaire sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Le changement de couleur devra obligatoirement correspondre à une logique de décrochés de volumes. Des couleurs plus vives sont admises sur des éléments ponctuels venant marquer l'architecture du bâtiment.

Dans la mesure où le projet reste compatible avec la qualité architecturale de la zone, les couleurs imposées par une marque ou une franchise, peuvent être autorisées.

## **7. Enseignes**

Les enseignes doivent être intégrées dans l'architecture du bâtiment.

La hauteur des enseignes ne doit pas dépasser le faitage du bâtiment.

Les enseignes verticales non comprises dans le volume du bâtiment doivent être situées en retrait par rapport à la voie.

Elles sont soumises à la réglementation du Code de l'Environnement ou d'un règlement local de publicité lorsque la commune en est doté et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

## **8. Energies renouvelables**

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

## **9. Dispositions diverses**

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les zones de stockage des activités devront être masquées par des espaces végétalisés pour être peu visibles depuis les voies et ne pas être visibles côté RD115.

## **UE.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

### **1. Clôtures**

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,80 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 2,00 mètre sur limites séparatives.

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures pourront être constituées d'un grillage de toute hauteur ou établies sur un mur-bahut qui ne peut excéder 0,40 mètre, et complétées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits).

Les grillages seuls sont autorisés en limite séparative, de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits).

Les clôtures devront être doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

Des dérogations pourront être permises pour des questions de sécurité et à condition que le danger soit dument démontré.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, une perméabilité de 80% devra être assurée, les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,25 mètre de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### **2. Surfaces non construites**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements de véhicule léger et pour 2 emplacements de poids lourd.

Les autres surfaces, libres de toute construction (aire de stockage, circulation interne...), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et les abords des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **UE.II.4 - Stationnement**

---

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

## **2. Stationnement de véhicules**

### Prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés :

Pour le personnel, il doit être aménagé une place de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues par poste de travail.

Pour les commerces, il doit être aménagé une place de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues pour 20m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Pour les établissements recevant du public (hors surfaces commerciales), il doit être aménagé une place de stationnement pour véhicule motorisé à 4 roues pour trois personnes de l'effectif maximum susceptible d'être admis dans les établissements, en fonction de la capacité d'accueil de ceux-ci.

### Prescriptions en matière de stationnement de deux roues non motorisées :

Pour les constructions à usage de bureau, il doit être aménagé une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **UE.III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **UE.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### **1. Accès**

Tout nouvel accès direct à des lots depuis la RD115 est interdit.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fond voisin et par l'instauration d'une servitude de passage dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### **2. Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile...

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

## **UE.III.2 - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

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

### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4. Réseaux divers**

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

# ZONE 1AUH

## Caractère

Il s'agit de zones d'urbanisation futures destinées à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les équipements publics et les activités qui en sont le complément normal.

Cette zone comprend 3 secteurs :

- 1AUh1 correspondant au secteur de la « Porte du Vallespir »
- 1AUh2 correspondant au secteur « rue Ludovic Massé »
- 1AUh3 correspondant au secteur de « La crèche »

Ces secteurs font chacun l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation permettant d'assurer une intégration des constructions dans leur environnement.

## Loi Montagne

La commune de Céret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées et notamment le principe d'urbanisation en continuité.

## Risque

La zone est concernée par le risque inondation et mouvement de terrain et au risque d'incendie de forêt. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques et au Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts. Les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de prévention des incendies devront être prises en compte dans les secteurs concernés.

Les dispositions du Porter à connaissance préfectoral du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation doivent aussi être prises en compte.

## Périmètre de protection

La zone est en partie concernée par plusieurs périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Des dispositions particulières sur l'aspect architectural sont édictées à l'intérieur des périmètres de protection au titre des monuments historiques en annexe du présent règlement.

## Servitudes

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

## **1AUH.I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone 1AUh est destinée à recevoir les destinations suivantes :

- Habitation.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

### **1AUh.I.1 - Destination et sous-destination interdites**

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement permanent des caravanes en dehors des terrains aménagés.

6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
8. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.

### **1AUh.I.2 - Admis sous conditions**

---

1. Les aménagements, travaux, constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. Le secteur 1AUh1 pourra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
3. Les secteurs 1AUh2 et 1AUh3 indépendamment doivent être aménagés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
4. Les commerces et activités de service sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui serait incompatible avec le voisinage.
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
6. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le PPR.
7. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **1AUh.I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Sur le secteur 1AUh1 correspondant au secteur de la « Porte du Vallespir », 20% de Logements locatifs sociaux devront être réalisés, ainsi qu'une part de logements réalisés en accession aidée.

## **1AUh.II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AUh.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **1. Volumétrie**

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

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- pour le secteur 1AUh1 et 1AUh2 : 9 mètres.
- pour la zone 1AUh3 : 5 mètres.

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

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## 2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

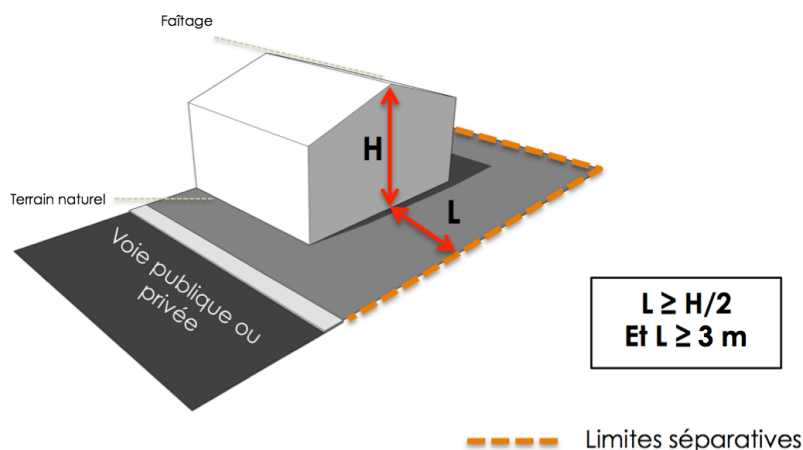
Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres mesurée à partir de l'intérieur du bord intérieur du bassin, par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions y compris les annexes doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au-moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $L \geq H/2$ ).



Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres mesurée à partir de l'intérieur du bord intérieur du bassin, par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur 1AUh3, une ligne de retrait obligatoire des constructions et des annexes (y compris les piscines) figure aux plans de zonage et sur l'orientation d'aménagement et de programmation. Un recul minimum de 10,00 mètres par rapport à la limite Sud du secteur est fixé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## 1AUh.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

## **2. Formes et volumes**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

## **3. Toitures**

Dans les secteurs 1AUh2 et 1AUh3, les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.
- En toiture terrasse accessible à condition que leur emprise ne dépasse pas 50 % de la superficie de la toiture.

Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Dans le secteur 1AUh1, les toitures terrasses accessibles ou non sont admises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise, de tuiles concassées ou végétalisées.

Les toitures terrasses inaccessibles sont admises pour les constructions à usage d'habitat collectif et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **4. Façades**

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.
- En pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse.

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui ces façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par une finition (chaux, enduit, etc...).

Dans le secteur 1AUh1, d'autres types de matériaux sont autorisés : Le béton brut ou teinté par les agrégats, ainsi que les bardages bois. Le recours à d'autres types de matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple au choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est possible.

Les imitations de matériaux sont interdites.

## **5. Constructions annexes (hors piscines)**

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Elles ne doivent pas servir d'habitation, et ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les garages constituant une annexe, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur 1AUh3, les annexes, sans compter les piscines, sont limitées à une par parcelle.

## 6. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

## 7. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

## 8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

## 9. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

## **1AUh.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

### 1. Clôtures

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,40 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge... sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être constituées d'un mur plein ou être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, une perméabilité de 80% devra être assurée, les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,25 mètre de hauteur.

Dans le secteur 1AUh3, sur les limites séparatives extérieures du secteur ne sont autorisés que les murs en pierre locale ou les clôtures en grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Les murs bahuts enduits sont interdits.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **2. Surfaces non construites**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et abords des constructions.

Dans l'opération d'aménagement d'ensemble destinée à de l'habitat du secteur 1AUh1, les espaces verts représenteront au minimum 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Un bassin de rétention accessible et paysager peut être pris en compte dans les 10% imposés.

Un minimum de 25% d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions individuelles, 50% de ces espaces non bâtis doivent être maintenus en pleine terre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### **1AUh.II.4 - Stationnement**

---

#### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

#### **2. Stationnement de véhicules**

##### Prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues par unité de logement.

Pour les logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour véhicule motorisé à 4 roues lors de la construction de logements locatifs financés.

Dans le secteur 1AUh1, il doit être réalisé 1 place visiteur pour véhicule motorisé à 4 roues pour 2 logements.

##### Prescriptions en matière de stationnement de deux roues non motorisées :

Pour les constructions d'habitation collective et les constructions à usage de bureaux, il doit être aménagé une place de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **1AUh.III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **1AUh.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### **1. Accès**

Dans le secteur 1AUh1, les accès directs des lots sur le chemin de Sainte Marguerite sont interdits.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fond voisin et par l'instauration d'une servitude de passage dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## **2. Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile...

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

## **1AUh.III.2 - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

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

### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4. Réseaux divers**

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

# ZONE 1AUMR

## Caractère

La zone a vocation à accueillir un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

## Loi Montagne

La commune de Céret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées.

## I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone est destinée à recevoir la destination suivante :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

### I.1 - Destination et sous-destination interdites

---

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
7. Tout dépôt, construction, installation ou aménagement dans le lit des ravins et cours d'eau.
8. Toute construction dans les secteurs identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique.
9. Toute construction dans les secteurs identifiés en tant que terrains cultivés à protéger.

### I.2 - Admis sous conditions

---

1. Les aménagements, travaux, constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le PPR.
5. Dans les périmètres réglementés reportés aux plans de zonage identifiant un élément du paysage à protéger, sont admis les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.
6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), certaines constructions devront respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
7. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques.

### ***1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale***

---

Néant

## **II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### ***II.1 - Volumétrie et implantation des constructions***

---

#### **1. Volumétrie**

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

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 14 mètres.

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

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

#### **2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions, y compris les annexes, doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

#### **3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### ***II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère***

---

#### **1. Adaptations**

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche architecturale réalisée par un homme de l'art et également d'une volonté manifeste d'intégration au site, les dispositions du présent paragraphe peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte doivent être recherchées.

## **2. Formes et volumes**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

## **3. Toitures**

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.
- En toiture terrasse accessible à condition que leur emprise ne dépasse pas 50 % de la superficie de la toiture.

Pour les EHPAD, il est possible de réaliser des toitures terrasse sur la totalité de la toiture.

Les toitures terrasses inaccessibles depuis les pièces de vie d'un bâtiment sont interdites, excepté pour les EHPAD, constructions à usage d'habitat collectif et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

## **4. Façades**

La finition des façades devra être préférentiellement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.
- En pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse.
- En béton brut ou teinté par les agrégats.

Le recours à d'autres types de matériaux et de mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés au choix d'une démarche haute qualité environnementale, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de recherche d'une architecture contemporaine adaptée au site est possible.

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui ces façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par une finition (chaux, enduit, etc...).

Les imitations de matériaux sont interdites.

## **5. Constructions annexes**

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions annexes ne doivent pas servir d'habitation, et ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les garages constituant une annexe, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m<sup>2</sup>.

## **6. Ouvertures**

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

## **7. Couleurs**

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

## **8. Energies renouvelables**

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer architecturalement à la volumétrie du projet et justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

## **9. Dispositions diverses**

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

## **II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

### **1. Clôtures**

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder 1,80 mètre en bordure des voies privées ou publiques et en limites séparatives.

Les clôtures grillagées devront être constituées d'un grillage gris, brun, noir ou vert, le blanc et le rouge étant proscrits.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

### **2. Surfaces non construites**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou si impossibilité technique avérée les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations de même espèce sur la parcelle ou sur l'unité foncière du projet.

Un minimum de 25% d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions nouvelles, 50% de ces espaces non bâtis doivent être maintenus en pleine terre.

Dans les périmètres réglementés reportés aux plans de zonage identifiant un élément du paysage à protéger, toute construction est interdite. Sont toutefois admis les travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.

Les terrains cultivés à protéger délimités sur les plans de zonage sont inconstructibles.

## **II.4 - Stationnement**

---

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Lorsque le stationnement ne peut pas être assuré sur la parcelle, il peut être fait application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Le revêtement des places de stationnement devra être perméable.

### **2. Stationnement de véhicules**

Prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés :

Pour les EHPAD, le nombre de stationnement devra permettre l'accueil des véhicules du personnel et des visiteurs.

Prescriptions en matière de stationnement de deux roues non motorisées :

Le nombre de places de stationnement pour vélos doit correspondre aux besoins de l'opération.

## **III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fond voisin et par l'instauration d'une servitude de passage dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle de leurs utilisateurs.

Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### **2. Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile...

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à

leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

## **III.2 - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

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

### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La rétention en toiture

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4. Réseaux divers**

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

# ZONE 1AUe

## **Caractère**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à recevoir à court terme des activités économiques à destination d'artisanat et d'industrie, en continuité de la zone d'activités économiques Tech Ulrich.

Les deux zones 1AUe font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation permettant d'assurer une intégration des constructions dans leur environnement. Les travaux, aménagements et constructions devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

## **Loi Montagne**

La commune de Céret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées et notamment le principe d'urbanisation en continuité.

## **Risque**

La zone est concernée par le risque inondation. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles. Les dispositions du Porter à connaissance préfectoral du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation doivent aussi être prises en compte.

## **Zone de présomption archéologique**

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

## **Classement sonore**

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

## **Servitudes**

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

## **1AUe.I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone 1AUe est destinée à recevoir les destinations suivantes :

- Commerces et activités de service.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

### **1AUe.I.1 - Destination et sous-destination interdites**

---

1. Les constructions à destination d'habitation.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
4. Le stationnement permanent des caravanes en dehors des terrains aménagés.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

7. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.

### **1AUe.I.2 - Admis sous conditions**

---

1. Toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. L'aménagement et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation antérieures à la création de la zone d'activités, de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction initiale, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.
4. Les commerces devront respecter les dispositions du SCOT Littoral Sud en termes d'emprise au sol des surfaces bâties, ainsi que de stationnements.
5. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le PPR.
6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), certaines constructions devront respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
7. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques.
8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **1AUe.I.3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Néant.

## **1AUe.II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **1AUe.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **1. Volumétrie**

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

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 15,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

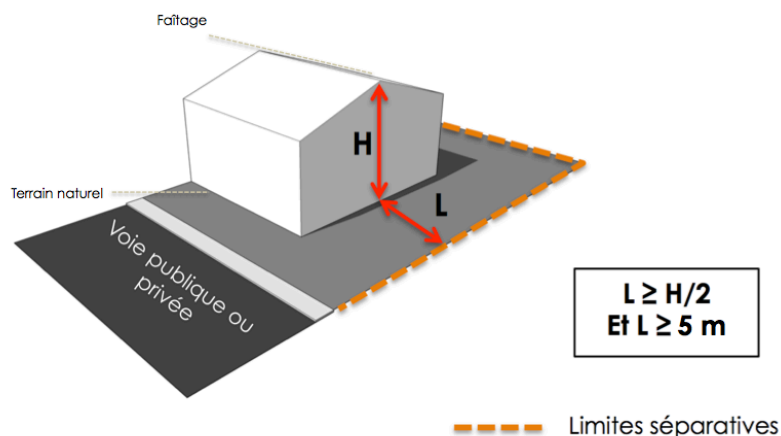
#### **2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres. Cette distance minimale est portée à 20,00 mètres en bordure de la RD 115.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres ( $L \geq H/2$ ).



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Néant.

## 1Aue.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte doivent être recherchées.

### 2. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les constructions présentant un caractère architectural contemporain sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est souhaitable.

### 3. Toitures

Les couvertures des bâtiments peuvent :

- Etre de type industriel, tels que bac ou feuilles d'acier, aluminium, fibrociment. Dans ce cas, la teinte choisie devra être dans les tons gris ou rouge.
- Etre constituées de tuiles canal de teinte rouge.
- Etre constituées de toitures terrasses. Les revêtements verts et les couvertures en matériaux réfléchissant ou brillant sont interdits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

Pour les toitures en tuiles, le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.

Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

Pour les couvertures de type industriel, deux possibilités de réalisation concernant les pentes :

- Soit avec une pente nulle avec étanchéité.
- Soit avec une pente minimum autorisée par le DTU (Document Technique Unifié) pour les bacs aciers, aluminium, zinc, fibrociment ou autres.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment non traité ondulé est interdite.

#### **4. Façades**

L'emploi de matériaux bruts est admis à condition que l'aspect fini de la construction s'harmonise avec la qualité architecturale et urbaine de la zone.

Les matériaux autorisés sont : le béton brut ou teinté par les agrégats, la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou brique) enduite, les murs rideaux (remplissage en verre), les bardages métalliques, les bardages bois.

Il est interdit d'utiliser : la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou briques) non enduite, la tôle d'acier galvanisé non peinte, le fibrociment ondulé brut apparent.

#### **5. Ouvertures**

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les coffres de volets roulants ou de rideaux métalliques ne doivent pas être en saillie par rapport au à la façade.

#### **6. Couleurs**

Les enduits de façades devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

Pour les bardages métalliques devront être de couleur grise. D'autres couleurs peuvent être admises en couleur secondaire sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Le changement de couleur devra obligatoirement correspondre à une logique de décrochés de volumes. Des couleurs plus vives sont admises sur des éléments ponctuels venant marquer l'architecture du bâtiment.

Dans le cadre de l'implantation d'un bâtiment appartenant à une chaîne nationale avec un code couleur spécifique, des dérogations seront admises.

#### **7. Enseignes**

Les enseignes doivent être intégrées dans l'architecture du bâtiment.

La hauteur des enseignes ne doit pas dépasser le faitage du bâtiment.

Les enseignes verticales non comprises dans le volume du bâtiment doivent être situées en retrait par rapport à la voie.

## **8. Energies renouvelables**

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

## **9. Dispositions diverses**

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les zones de stockage des activités devront être masquées par des espaces végétalisés pour être peu visibles depuis les voies, et de préférence ne pas être positionnées côté RD115.

### **1Aue.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **1. Clôtures**

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,80 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 2,00 mètres sur limites séparatives.

Le long des voies et emprises publiques, les clôtures pourront être constituées d'un grillage de toute hauteur, ou établies sur un mur-bahut qui ne peut excéder 0,40 mètre, et complétées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits).

Les grillages seuls sont autorisés en limite séparative, de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits).

Les clôtures devront être doublées d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, celles-ci devront assurer une perméabilité de 80%, les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,25 mètre de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

#### **2. Surfaces non construites**

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 3 emplacements de véhicule léger et pour 2 emplacements de poids lourd.

Les autres surfaces, libres de toute construction (aire de stockage, circulation interne...), doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surface.

Les espèces pour climat méditerranéen et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées sur tous les espaces non bâtis et abords des constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **1Aue. II.4 - Stationnement**

---

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

### **2. Stationnement de véhicules**

Prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés :

Pour le personnel, il doit être aménagé une place de stationnement par poste de travail.

Pour les commerces, il doit être aménagé une place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface commerciale.

Pour les hébergements hôtels et touristiques, il doit être aménagé une place de stationnement par hébergement.

Pour les établissements recevant du public, il doit être aménagé une place de stationnement pour trois personnes en fonction de la capacité d'accueil de ceux-ci.

Prescriptions en matière de stationnement de deux roues non motorisées :

Pour les constructions à usage de bureau, il doit être aménagé une place de stationnement ou de garage pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **1AUE.III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **1Aue.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### **1. Accès**

Tout nouvel accès direct à des lots depuis la RD115 est interdit.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fond voisin et par l'instauration d'une servitude de passage dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

## **2. Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile...

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

## **1A Ue.III.2 - Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

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

### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4. Réseaux divers**

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

# ZONE 2AUH

## Caractère

Il s'agit d'une zone bloquée à l'urbanisation, destinée à recevoir à moyen/long terme l'implantation d'une urbanisation à caractère principalement d'habitat, située à Nogarède.

Celle-ci compte plusieurs constructions existantes au sein de son périmètre, seules les extensions et aménagements des constructions existantes sont autorisées.

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, après adaptation du document d'urbanisme.

## Loi Montagne

La commune de Céret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées et notamment le principe d'urbanisation en continuité.

## Risque

La zone est concernée par le risque inondation et mouvement de terrain et au risque d'incendie de forêt. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques et au Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts. Les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de prévention des incendies devront être prises en compte dans les secteurs concernés.

Les dispositions du Porter à connaissance préfectoral du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation doivent aussi être prises en compte.

## EPP

Cette zone comprend un périmètre correspondant à des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remis en état des continuités écologiques.

## Zone de présomption archéologique

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

## Classement sonore

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

## Servitudes

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

## **2AUH.I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone 2AUH est destinée à recevoir les destinations suivantes :

- Habitation.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

### **2AUH.I.1 - Destination et sous-destination interdites**

1. Toutes nouvelles constructions à usage d'habitation.
2. Les constructions annexes.
3. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.

4. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
7. Le stationnement permanent des caravanes en dehors des terrains aménagés.
8. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
9. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
10. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.

### **2AUh.I.2 - Admis sous conditions**

---

1. L'aménagement et les extensions des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.
2. Toute urbanisation après adaptation du présent règlement sous réserve d'être réalisée sous la forme d'opération(s) d'aménagement d'ensemble.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le PPR.
5. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), certaines constructions devront respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
6. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

### **2AUh.I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Néant.

## **2AUh.II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2AUh.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **1. Volumétrie**

Définition de la hauteur absolue : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant sur la parcelle concernée avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les extensions admises doivent respecter un retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les extensions admises doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

## **2AUh.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **1. Adaptations**

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent paragraphe pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

### **2. Formes et volumes**

Les extensions admises doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec la construction existante.

### **3. Toitures**

Les toitures des extensions pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.

Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

- En toiture terrasse accessible ou non. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

### **4. Façades**

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.
- En pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse.

D'autres types de matériaux sont autorisés : Le béton brut ou teinté par les agrégats, ainsi que les bardages bois. Le recours à d'autres types de matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple au choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable est possible.

### **5. Constructions annexes (hors piscines)**

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Elles ne doivent pas servir d'habitation, et ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les garages constituant une annexe, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m<sup>2</sup>.

Elles peuvent être implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.

## **6. Ouvertures**

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

## **7. Couleurs**

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

## **8. Energies renouvelables**

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

## **9. Dispositions diverses**

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

## **2AUh.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

---

### **1. Clôtures**

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,40 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les murs bahuts et les murs pleins sont interdits.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, une perméabilité de 80% devra être assurée, les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,25 mètre de hauteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **2. Surfaces non construites**

Excepté les extensions admises pour les constructions existantes, les espaces non bâtis actuels doivent être maintenus en pleine terre.

Dans les périmètres réglementés reportés aux plans de zonage identifiant un élément du paysage à protéger, toute construction est interdite. Sont toutefois admis les travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### **2AUh.II.4 - Stationnement**

---

Néant.

## **2AUh.III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

### **2AUh.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

---

Néant.

### **2AUh.III.2 : Desserte par les réseaux**

---

Néant.

# ZONE A

## **Caractère**

Sont 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.

La zone A comprend plusieurs secteurs Ac correspondant aux campings existants sur le territoire.

## **Loi Montagne**

La commune de Céret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées et notamment le principe d'urbanisation en continuité.

## **Risque**

La zone est concernée par le risque inondation, mouvement de terrain et incendie de forêt. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles et au Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de prévention des incendies devront être prises en compte dans les secteurs concernés.

Les dispositions du Porter à connaissance préfectoral du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation doivent aussi être prises en compte.

## **Périmètre de protection**

La zone est en partie concernée par plusieurs périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Des dispositions particulières sur l'aspect architectural sont édictées à l'intérieur des périmètres de protection au titre des monuments historiques.

## **Changement de destination**

Au sein de la zone A des bâtiments sont identifiés, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination concerne :

- Les caves du Château d'Aubiry.
- Le Mas Bellevue.
- Les Bâtiments industriels de Sainte Marguerite
- Le Château d'Aubiry

## **EPP**

La zone A comprend un périmètre identifiant un élément du patrimoine à protéger.

## **Zone de présomption archéologique**

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

## **Classement sonore**

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

## **Emplacement réservé**

La zone A comprend des emplacements réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage.

## **Servitudes**

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

## **A.I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone A est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **A.I.1 : Destination et sous-destinations interdites**

---

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article I.2.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs, sauf dans les secteurs Ac.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes à l'exception des installations de type « camping à la ferme » ayant pour support une activité agricole.
6. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
7. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 10 mètres à compter de leurs rives.
8. Tout travaux, construction ou installation visant à dénaturer ou détruire un élément du patrimoine à protéger.
9. Toute construction nouvelle, implantation de clôture sur une distance de 3,00 mètres de part et d'autre du Canal de Céret, sauf pour les aménagements nécessaires au fonctionnement ou à la mise en sécurité de celui-ci.
10. Les installations photovoltaïques au sol.

### **A.I.2 : Admis sous conditions**

---

1. Les installations et constructions nouvelles sous réserve de respecter les dispositions de la loi Montagne :
  - Si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
  - Si elles sont 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.
2. Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
3. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve de :
  - Pour les extensions :
    - o Ne pas créer de logement supplémentaire.
    - o Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge des bâtiments d'habitation existants situés en zone à risque. Une adaptation mineure peut également être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
    - o L'extension sera intégrée au bâtiment d'habitation existant dans le respect des règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement du PLU.
    - o Sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation

d'urbanisme (hormis ceux édifiés avant le 15 juin 1943, sous réserve d'une attestation prouvant leur existence avant cette date). Une seule extension de l'emprise bâtie existante sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher après travaux (existant + extension).

- Pour les annexes :
  - o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale. Cette implantation peut être portée à 30 mètres maximum de la construction principale dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
  - o Sur les parcelles non bâties sont autorisés les abris pour matériels agricoles, véhicules agricoles ou animaux, liés ou non à une activité agricole, dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme (hormis ceux édifiés avant le 15 juin 1943, sous réserve d'une attestation prouvant leur existence avant cette date). Une seule annexe par habitation sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire.
  - o Sur les parcelles bâties (pouvant appartenir à une unité foncière au sein de laquelle la parcelle est bâtie) sont autorisées les annexes aux habitations existantes d'une hauteur maximale de 3.50 mètres et d'une superficie maximale de 15m<sup>2</sup>. Pour les abris véhicules agricoles ou non et les abris animaux, liés ou non à une activité agricole, dans la limite de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Respecter les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Sanitaire Départemental et de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et respecter les règles d'implantation prévues dans le présent règlement du PLU.
- 4. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
- 5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- 6. Les aménagements, travaux, constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- 7. Le changement de destination des bâtiments, identifiés sur les plans de zonage, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.  
Le changement de destination pourra permettre :
  - Les constructions en lien avec l'exploitation agricole et forestière.
  - Commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique.
  - Equipements d'intérêt collectif et services publics.
  - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Bureau.
- 8. Toute réhabilitation des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ainsi que leur extension à condition que celle-ci demeure mesurée et respecte le style des bâtisses.
- 9. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli après un sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans.
- 10. Dans le périmètre réglementé reporté aux plans de zonage, identifiant un site du patrimoine à protéger, tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques lui conférant son intérêt
- 11. Les affouillements et exhaussements des sols à caractère agricole sont admis sous réserve de ne pas être supérieurs à 3 mètres.
- 12. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le PPR.

### **A.I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Néant.

## **A.II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **A.II.1 : Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **1. Volumétrie**

Définition de la hauteur absolue : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant sur la parcelle concernée avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue : La hauteur de toute extension d'une construction existante ne peut excéder 11,00 mètres. La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 9,00 mètres.

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est strictement limitée à celle du bâtiment existant.

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

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

Sur les bâtiments pouvant changer de destination, aucune modification de hauteur n'est admise, les volumes des bâtiments existants doivent être conservés.

#### **2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Cette distance est portée :

- A 35 mètres de part et d'autre des RD 115, 615, 618.
- A 10 mètres de part et d'autre des emprises de la SNCF.

Toutefois, une adaptation pourra être admise, notamment en raison de la topographie ou du site, pour permettre la restauration des bâtiments existants et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les serres de cultures, ces distances sont réduites à 15 mètres des voies départementales existantes et projetées, et à 7 mètres de l'axe des autres voies publiques.

#### **3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à cette limite à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réhabilitation ou de la reconstruction à l'identique d'une construction existante implantée différemment.

## **A.II.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Des dispositions particulières sur l'aspect architectural (toitures, façades et ouvertures) sont édictées à l'intérieur des périmètres de protection au titre des monuments historiques en annexe du présent règlement.

### **1. Formes et volumes**

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

### **2. Toitures**

Les toitures seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.

L'usage de matériaux d'aspect et de teinte identique à la tuile canal de teinte naturelle rouge est autorisé en cas d'impossibilité technique d'usage de tuiles traditionnelles, ou s'ils permettent l'amélioration de l'aspect extérieur de la construction.

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels...), forestières et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ou pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

### **3. Façades**

Les produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), sont interdits.

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisés teintés dans la masse taloché ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.
- En pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse ou matériaux traditionnels (cayroux).
- Le bardage bois est admis.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ou pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

### **4. Ouvertures**

Les proportions de forme rectangulaire seront privilégiées. Des proportions différentes sont néanmoins admises pour les ouvertures sous réserve d'une bonne intégration avec l'existant ou dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale.

Sur les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, les volets roulants sont interdits et les proportions des ouvertures existantes devront être conservées.

### **5. Couleurs**

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

### **6. Energies renouvelables**

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet, justifier de l'intégration dans le site et le paysage et correspondre aux besoins de la consommation domestique de la construction.

## **7. Dispositions diverses**

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

## **8. Adaptations**

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article II.2 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

## ***II.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

---

### **1. Clôtures**

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,25 mètre de hauteur. Par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre si elles sont constituées d'un grillage (mur bahut inclus dans le cas de sa réalisation). Dans ce cas, grillage devra être de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge... sont interdits).

Les murs pleins réalisés en pierres locales sont les seuls murs admis, leur hauteur est limitée à 1,40 mètre.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, une perméabilité de 80% devra être assurée.

### **2. Surfaces non construites**

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Les essences locales méditerranéennes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques du présent PLU comme Espaces Boisés Classés, sont interdits : les défrichements ainsi que toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

## ***A.II.4 : Stationnement***

---

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

## **2. Stationnement de véhicules**

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

### **A.III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

#### **A.III.1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

---

##### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

##### **2. Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, tout en assurant et en respectant la continuité de desserte du reste du massif.

#### **A.III.2 : Desserte par les réseaux**

---

##### **1. Eau potable**

Toute construction (hors abris de jardin, abris pour animaux ou abris pour véhicules agricoles si cette alimentation n'est pas nécessaire) ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées. (hors abris de jardin, abris pour animaux ou les abris pour véhicules agricoles si cette alimentation n'est pas nécessaire)

Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée conformément au Code Général des Collectivités Territoriales. L'eau issue du 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, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public.

Pour les bâtiments publics, il conviendra d'obtenir une déclaration d'utilité publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public.

Tous prélèvements, puits, forages, réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire.

## **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. (hors abris de jardin, abris pour animaux ou abris pour véhicules agricoles si il n'y a pas de rejet d'eaux usées)

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire de celui-ci.

## **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **4. Réseaux divers**

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

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation des services compétents, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

# ZONE N

## **Caractère**

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

## **Loi Montagne**

La commune de Céret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées et notamment le principe d'urbanisation en continuité ou hameaux intégrés.

## **Risque**

La zone est concernée par le risque inondation, mouvement de terrain et incendie de forêt. Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles et au Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de prévention des incendies devront être prises en compte dans les secteurs concernés.

Les dispositions du Porter à connaissance préfectoral du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation doivent aussi être prises en compte.

## **Périmètre de protection**

La zone est en partie concernée par plusieurs périmètres de 500 mètres de protection des bâtiments historiques. Dans ces périmètres, toutes les autorisations et occupations du sol, y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Des dispositions particulières sur l'aspect architectural sont édictées à l'intérieur des périmètres de protection au titre des monuments historiques.

## **Zone de présomption archéologique**

La zone est en partie concernée par des zones de présomption de prescriptions archéologiques.

## **Classement sonore**

Cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

## **Emplacement réservé**

La zone N comprend des emplacements réservés dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage.

## **Servitudes**

La zone est en partie concernée par des servitudes d'utilité publiques, elles sont reportées sur le plan des servitudes annexé au PLU.

## **N.I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone N est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Les exploitations agricole et forestière.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **N.I.1 : Destination et sous-destinations interdites**

---

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article I.2.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
4. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, à l'exception des installations de type « camping à la ferme » ayant pour support une activité agricole.
7. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 10 mètres à compter de leurs rives.
8. Toute construction nouvelle et implantation de clôture sur une distance de 3,00 mètres de part et d'autre du Canal de Céret, sauf pour les aménagements nécessaires au fonctionnement ou à la mise en sécurité de celui-ci.
9. Les installations photovoltaïques au sol.

### **N.I.2 : Admis sous conditions**

---

1. Les installations et constructions nouvelles sous réserve de respecter les dispositions de la loi Montagne :
  - si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
  - si elles sont 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.
2. Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
3. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve de :
  - Pour les extensions :
    - o Ne pas créer de logement supplémentaire.
    - o Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge des bâtiments d'habitation existants situés en zone à risque. Une adaptation mineure peut également être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
    - o L'extension sera intégrée au bâtiment d'habitation existant dans le respect des règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement du PLU.
    - o Sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme (hormis ceux édifiés avant le 15 juin 1943, sous réserve d'une attestation prouvant leur existence avant cette date). Une seule extension de l'emprise bâtie existante sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction initiale et de 250 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher après travaux (existant + extension).

- Pour les annexes :
  - o Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale. Cette implantation peut être portée à 30 mètres maximum de la construction principale dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
  - o Sur les parcelles non bâties sont autorisés les abris pour matériels agricoles, véhicules agricoles ou animaux, liés ou non à une activité agricole, dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme (hormis ceux édifiés avant le 15 juin 1943, sous réserve d'une attestation prouvant leur existence avant cette date). Une seule annexe par habitation sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire.
  - o Sur les parcelles bâties (pouvant appartenir à une unité foncière au sein de laquelle la parcelle est bâtie) sont autorisées les annexes aux habitations existantes d'une hauteur maximale de 3.50 mètres au faitage et d'une superficie maximale de 15m<sup>2</sup>. Pour les abris véhicules agricoles ou non et les abris animaux, liés ou non à une activité agricole, dans la limite de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Respecter les règles de réciprocité des distances en application du Règlement Sanitaire Départemental et de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et respecter les règles d'implantation prévues dans le présent règlement du PLU.
- 4. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
- 5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement de la zone et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- 6. Les aménagements, travaux, constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- 7. Les affouillements et exhaussements des sols à caractère agricole sont admis sous réserve de ne pas être supérieurs à 3 mètres.
- 8. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le PPR.

### **N.I.3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Néant.

## **N.II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **N.II.1 : Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **1. Volumétrie**

Définition de la hauteur absolue : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant sur la parcelle concernée avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est strictement limitée à celle du bâtiment existant.

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

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Cette distance est portée :

- A 35 mètres de part et d'autre des RD 115.
- A 10 mètres de part et d'autre des emprises de la SNCF.

Toutefois, une adaptation pourra être admise, notamment en raison de la topographie ou du site, pour permettre la restauration des bâtiments existants et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour les serres de cultures, ces distances sont réduites à 15 mètres des voies départementales existantes et projetées, et à 7 mètres de l'axe des autres voies publiques.

## **3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à cette limite à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réhabilitation ou de la reconstruction à l'identique d'une construction existante implantée différemment.

## **N.II.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Des dispositions particulières sur l'aspect architectural (toitures, façades et ouvertures) sont édictées à l'intérieur des périmètres de protection au titre des monuments historiques en annexe du présent règlement.

### **1. Formes et volumes**

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

### **2. Toitures**

Les toitures seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.

L'usage de matériaux d'aspect et de teinte identique à la tuile canal de teinte naturelle rouge est autorisé en cas d'impossibilité technique d'usage de tuiles traditionnelles, ou s'ils permettent l'amélioration de l'aspect extérieur de la construction.

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels...), forestières et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ou pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

### **3. Façades**

Les produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois...), Sont interdits.

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisés teintés dans la masse taloché ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.
- En pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse ou matériaux traditionnels (cayroux).
- Le bardage bois est admis.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques...) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics, ou pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

#### **4. Ouvertures**

Les proportions de forme rectangulaire seront privilégiées. Des proportions différentes sont néanmoins admises pour les ouvertures sous réserve d'une bonne intégration avec l'existant ou dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale.

#### **5. Couleurs**

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

#### **6. Energies renouvelables**

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet, justifier de l'intégration dans le site et le paysage et correspondre aux besoins de la consommation domestique de la construction.

#### **7. Dispositions diverses**

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

#### **8. Adaptations**

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article II.2 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

### ***N.II.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

---

#### **1. Clôtures**

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les murs bahuts sont déconseillés et ne devront pas excéder 0,25 mètre de hauteur. Par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre si elles sont constituées d'un grillage (mur bahut inclus dans le cas de sa réalisation). Dans ce cas, grillage devra être de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge... sont interdits).

Les murs pleins réalisés en pierres locales sont les seuls murs admis, leur hauteur est limitée à 1,40 mètre.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures dans son périmètre d'application, une perméabilité de 80% devra être assurée.

## **2. Surfaces non construites**

Les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Les essences locales méditerranéennes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques du présent PLU comme Espaces Boisés Classés, sont interdits : les défrichements ainsi que toute coupe et abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

## ***N.II.4 : Stationnement***

---

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

### **2. Stationnement de véhicules**

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

## ***N.III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES***

### ***N.III.1 : Desserte par les voies publiques ou privées***

---

#### **1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

#### **2. Voirie**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux

exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères, tout en assurant et en respectant la continuité de desserte du reste du massif.

## **N.III.2 : Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

Toute construction (hors abris de jardin, abris pour animaux ou abris pour véhicules agricoles si cette alimentation n'est pas nécessaire) ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées. (hors abris de jardin, abris pour animaux ou les abris pour véhicules agricoles si cette alimentation n'est pas nécessaire)

Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée conformément au Code Général des Collectivités Territoriales. L'eau issue du 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, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public.

Pour les bâtiments publics, il conviendra d'obtenir une déclaration d'utilité publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public.

Tous prélèvements, puits, forages, réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire.

### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. (hors abris de jardin, abris pour animaux ou abris pour véhicules agricoles si il n'y a pas de rejet d'eaux usées)

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire de celui-ci.

### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4. Réseaux divers**

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

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.



## Dispositions particulières sur l'aspect architectural à l'intérieur des périmètres de protection au titre des monuments historiques

### 1. Toitures

Les toitures seront couvertes de tuiles canal de teinte naturelle rouge maçonnée.

Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33% et l'orientation de la pente doit être perpendiculaire à la voie.

Sur les constructions existantes en cas d'impossibilité technique, le recours à des matériaux présentant un aspect similaire pourra être autorisé après avis de L'Architecte des Bâtiments de France.

Les toitures terrasses inaccessibles sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles et les crevées de toiture sont admises, sauf en front de rue, à condition que leur emprise ne dépasse pas 1/3 de la superficie de toiture et qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public. Le maintien d'un pan de toiture d'une largeur minimale de 1.50 mètres entre la crevée et l'égout du toit devra être respecté. Le sol de la terrasse devra être recouvert de terre cuite et les façades créées respecteront les dispositions du présent règlement.

Les descentes et chéneaux doivent être réalisés en zinc. Le bas des conduits peut être en fonte peint dans un coloris identique à la façade.

Les fenêtres de toit sont autorisées. Elles doivent être réalisées à partir d'un châssis patrimonial comprenant un meneau central dont les dimensions sont : 55.00 centimètres de largeur et 78.00 centimètres de longueur. Elles seront en outre axées avec les ouvertures en façades.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### 2. Façades

L'emploi de matériaux bruts (pierre de taille, brique locale) est autorisé à condition que l'aspect fini de la construction concoure à la qualité architecturale et urbaine du centre ancien.

La finition des façades doit uniquement être réalisée en enduit présentant une granulométrie fine et présentant l'aspect d'enduit exécuté à la chaux grasse.

Les enduits écrasés ainsi que les imitations de matériaux sont interdits.

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les pignons, doivent être traités avec le même soin que les façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert (chaux, peinture, etc...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### 3. Ouvertures

Les ouvertures seront obligatoirement plus hautes que larges. Il peut être dérogé à cette règle dans le cas des ouvertures destinées au passage des véhicules.

Les formes et aspects des menuiseries et huisseries doivent correspondre avec l'époque et le style de la construction. Elles seront réalisées en bois. Elles pourront être réalisées en alu laqué sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les portes de garages seront en bois, à lames verticales et respecteront la hauteur du linteau existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

# ANNEXE 2

## DEFINITIONS

### **Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **Bâtiment :**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **Construction existante :**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **Constructions individuelles :**

Opérations tendant à la réalisation de locaux destinés à former une seule unité de logements ou plusieurs logements dont les accès se font sans utiliser des parties communes

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées

### **Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

### **Façade :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **Front de rue :**

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

### **Gabarit :**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

### **Hauteur absolue :**

La hauteur totale d'une construction d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

### **Immeubles collectifs :**

Immeubles comportant plusieurs logements dont les accès depuis l'extérieur se font par des parties bâties communes.

**Limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans certains cas, une limite se substitue aux limites séparatives, elle peut être constituée par exemple par une marge de recul ou un emplacement réservé

**Local accessoire :**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Logement aidé :**

Un logement aidé, ou logement social est un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre.

**PAEN :**

Le Périmètre d'intervention pour la protection et la mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels périurbains précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages.

**Parcelles immédiatement voisines :**

Sont considérées immédiatement voisines les parcelles ayant une limite commune.

**PSLA :**

Le prêt social location-accession est un dispositif d'accession à la propriété.

**SCoT :**

Le Schéma de Cohérence Territoriale est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables.

**Voies ou emprises publiques :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## **DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES**

### **Loi Montagne**

Le territoire entier de la commune est soumis à la loi Montagne. Cette loi établit des règles d'urbanisme précises pour protéger les espaces naturels et les paysages de haute altitude (au-delà de 700m). Le principe fondamental de la loi montagne est l'urbanisation en continuité avec l'existant. Cette disposition a pour objectifs d'éviter le mitage des espaces vierges, de sauvegarder les terres agricoles et de limiter les dépenses d'infrastructures induites par l'étalement urbain.

### **Périmètre de protection**

La Commune est en partie concernée par le périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques. Dans ce périmètre, toutes les autorisations et occupations du sol y compris les déclarations préalables sont soumises à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

### **Plans de Prévention des Risques**

Tout ou partie du territoire communal est soumis au risque inondation et mouvement de terrain (PPRNP) ainsi qu'au risque incendie de forêt (PPRIF). Les zonages de ces différents plans sont annexés au présent PLU. Les dispositions du Porter à connaissance préfectoral du 11 juillet 2019 relatif aux règles de gestion du risque inondation et aux cartographies communales de synthèse des risques d'inondation doivent aussi être prises en compte.

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PARTICULIERES

**L'article L151-19 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage** et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

L'article L151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre 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, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent

Un ou plusieurs éléments sont identifiés au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

### **Liste des immeubles et sites à protéger (L151-19 CU)**

- L'Immeuble « Les Feuillants »
- Le site du Castellas
- Les Arènes

### **Liste des éléments du paysage à protéger (Article L151-23 CU)**

- Correc des tins
- Parc de la maison Parayre
- Correc de Roufeil
- Correc d'en Sarray
- Correc de Nogarède

### **Liste des éléments du paysage à protéger (Article L151-23 CU) – Jardins à préserver**

- Jardins des marroniers
- Jardins du Boulevard Simon Battle
- Jardins du ravin des Tins
- Jardins du Ventous

---

### **L'article L.151-11 du code de l'urbanisme prévoit :**

I - Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Il - Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Lors de l'élaboration du PLU, quatre bâtiments situés en zone A, ont été identifiés comme pouvant changer de destination.

- Les caves du Château d'Aubiry.
- Le Mas Bellevue.
- Les Bâtiments industriels de Sainte Marguerite.
- Le Château d'Aubiry

### L'article L.151-41 du code de l'urbanisme prévoit :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>			
<b>Symbole</b>	<b>Définition</b>	<b>Destinataire</b>	<b>Surface m<sup>2</sup></b>
①	Elargissement du chemin de Las Vermeilles pour accès aux équipements publics	Ville de Céret	121
②	Création d'équipements publics à vocation sociale, éducative, culturelle et sportive	Ville de Céret	5049
③	Aménagement de l'exutoire pluvial du quartier de la gare	Ville de Céret	301
④	Réseau pluvial entre Vinyes Planes et Le Tech	Ville de Céret	2164
⑤	Elargissement de la rue Evades de France et création de trottoirs	Ville de Céret	143
⑥	Equipements sportifs	Ville de Céret	15000
⑦	Aménagement d'un accès à la station d'épuration	Ville de Céret	6163
⑧	RD115 - RD618 Aménagement entre Le Boulou et Céret	Département des Pyrénées Orientales	375220
⑨	Emprise nécessaire à l'aménagement du chemin de Sainte-Marguerite	Ville de Céret	750