

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



# PROVISOIRE

# 3

## REGLEMENT ECRIT

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

# ZONE UC

## 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 aux constructions 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 réserve de respecter les prescriptions édictées dans le
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**

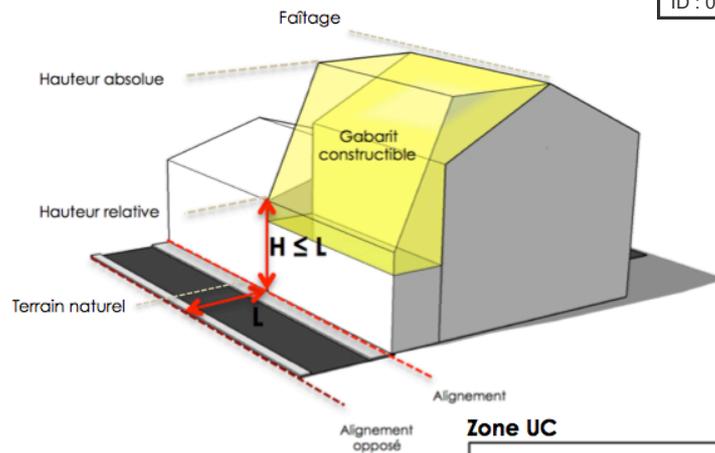
### **UC.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **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 ( $H \leq L$ ).



#### Zone UC

H absolue  $\leq$  10,5 m  
H relative  $\leq$  L

#### Secteur UCg

H absolue  $\leq$  14 m  
H relative  $\leq$  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.

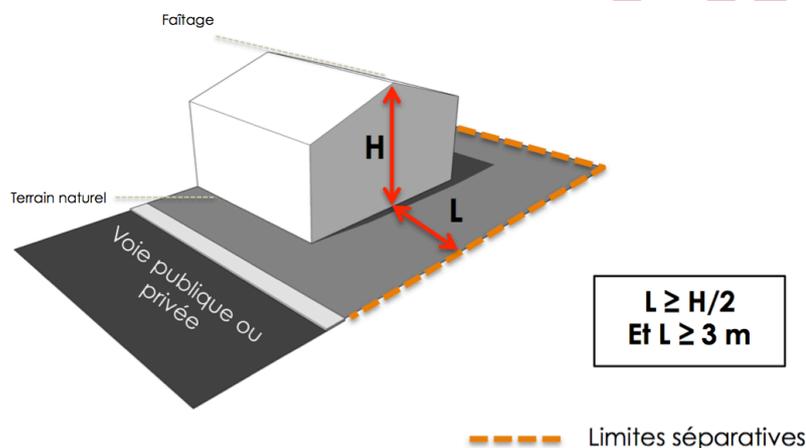
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

### 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.

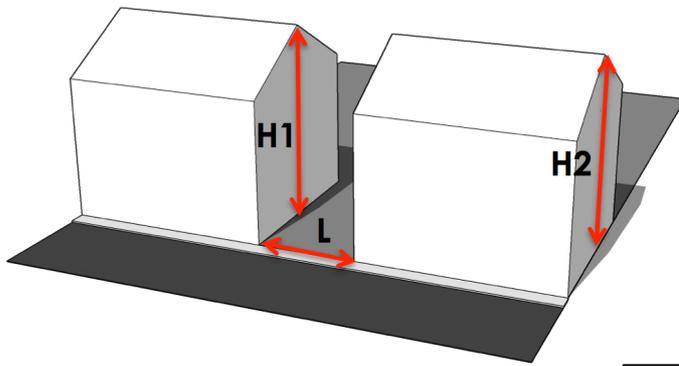


Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives à partir du bord intérieur du bassin.

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'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).



$$L \geq (H1+H2)/2$$

$$\text{Et } L \geq 4 \text{ m}$$

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 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 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 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 et à 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. Les 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 EMBLEMES RESERVES**

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

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur 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

PROVISOIRE