

Département des Pyrénées-Orientales

Ville d'Amélie-Les-Bains - Palalda - Montalba



Première Station Thermale
et Climatique des Pyrénées

Hôtel de Ville - 5, rue des Thermes
BPA - 66112 Amélie-les-Bains cedex
Tél. 04 68 39 00 24
Fax 04 68 39 06 46
contactmairie@amelie-les-bains.fr
www.amelie-les-bains.com

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.O.S approuvé par dcm le : 18/08/1981
15^{ème} modification approuvée par dcm le : 17/03/2009



Révision du POS en PLU

Pièce 2

Règlement

Dcm prescrivant la révision du POS en PLU : 26 /03/2003
Arrêt du projet le : 31/01/2012
Dcm approuvant le PLU : 25/09/12

DOSSIER APPROUVE



Etude pour l'Occupation des Sols

31, rue d'Aragon - 66500 RIA-SIRACH - ☎ (fax) 04.68.05.30.84
Email : cabinet.eos @ wanadoo.fr

CHAPITRE IV

ZONE UC

Ces zones concernent les quartiers à vocation mixte, destinés à de l'habitat individuel ou collectif, de l'artisanat, des bureaux et des commerces, des équipements et services publics.

La zone UC correspond aux lieux-dits Lou Casteil, Super Amélie Sud, Camps del Malcion, Les Hortes, Pas del Gau et au Mas Alday.

Le secteur UCa correspond au lotissement Canigou ainsi qu'une partie du quartier Super Amélie Sud.

Le secteur UCb correspond au quartier Lou Casteil soumis à étude géologique.

Le secteur UCe : correspond au secteur abritant des habitations et des gîtes à Can del Malcion.

Pour les secteurs soumis à risque fort, moyen ou faible repérés sur les plans de zonage, se référer aux plans et au règlement du plan de prévention des risques naturels (PPR) approuvé par arrêté préfectoral le 26/07/2006 figurant en annexes, aux servitudes d'utilité publique pièce 6-2.

Des emplacements réservés sont inscrits dans les pièces graphiques.

La commune étant concernée par du risque d'incendie de forêt, se référer au rapport de présentation, 1^{ère} partie, chapitre 2-1 pour la carte d'aléa ainsi qu'aux informations utiles à la rubrique correspondante.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'environnement, sauf celles indiquées en UC.2.
2. Les dépôts de véhicules tels que prévus au paragraphe b de l'art. R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
3. Les garages collectifs de caravanes.
4. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'art. R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs, des caravanes et les résidences mobiles de loisirs tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue aux paragraphes b et c de l'art. R.444-3 du Code de l'Urbanisme.
7. Les constructions à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières
9. Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers.

10. Les opérations d'ensemble à vocation industrielle.
11. Les décharges.

ARTICLE UC.2 : TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les occupations du sol non interdites à l'article UC.1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections des sites ainsi qu'aux risques naturels prescrits par le PPR à consulter en annexe du PLU.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve : que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement
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 aires de jeux ou de sports sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
5. le changement de destination des garages à la condition qu'il soit justifié d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU.
6. A condition que leur surface totale de plancher n'excède pas 200 m², et qu'elles soient compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage, la création de constructions destinées à recevoir des commerces de détail, ainsi que des activités artisanales est permise.
7. Sous réserve que la Surface de Plancher n'excède pas 500 m², la création de constructions à usage de bureaux est permise.
8. Dans le secteur UCb, toute implantation de construction est soumise à une étude géologique préalable.
9. Dans le secteur UCe, l'aménagement et la création de gîtes.
10. Sont autorisées les constructions de toute nature nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'électricité

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
3. Les voies nouvelles carrossables doivent avoir au moins 6 mètres de large.

UC

4. Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de longueur et comporter une palette de retournement.

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1. Alimentation en eau potable Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

2. Assainissement

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

3. Eaux pluviales

Toute construction nouvelle doit déverser les eaux pluviales directement dans le réseau prévu à cet effet.

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Sans objet.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, sauf pour la RD618, où cette distance est portée à 10,50 mètres de l'axe.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent exceptionnellement être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment en cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante, ou lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions ou des lotissements différemment édifiés, ou encore lorsque les dimensions d'une parcelle existante sont insuffisantes pour permettre la construction d'un seul logement.
3. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
2. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

3. Cette distance est portée à 2 mètres pour les piscines.
4. Les annexes peuvent être implantées sur une limite séparative à la condition de ne pas dépasser 3,5 mètres de hauteur totale et 20 m² de Surface de Plancher.

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

Néant.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

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

2. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction ne peut excéder 13,50 mètres hors tout mesurés à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- b) En secteur UCa, elle ne peut excéder 11 mètres, hormis pour l'hébergement hôtelier où la hauteur est limitée à 14 mètres hors tout.
- c) En secteur UCe, elle est limitée à 8 mètres hors tout.
- d) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
- e) Pour les ouvrages techniques, les bâtiments publics et de services publics, la hauteur pourra dépasser la hauteur absolue si rendu nécessaire pour des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation ou de sécurité.

3. Hauteur relative

- a) Un bâtiment pourra être édifié à la moyenne des hauteurs des deux bâtiments immédiatement voisins.
- b) Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur absolue ci-dessus, l'immeuble peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
- c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- d) La reconstruction d'un bâtiment sur une hauteur identique à celle du bâtiment initial est autorisée.
- e) Les annexes ne dépasseront pas 3,5 mètres.

ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Sur toute parcelle dont la profondeur excède la largeur en façade, et si celle-ci est inférieure à 50 mètres, l'édification d'immeubles en forme de barres perpendiculaires ou obliques par rapport à la voie publique est interdite.
2. Les couvertures doivent être exécutées en tuiles ondulées rouges.
3. La pente des toitures doit être comprise entre 30 à 33 %. Les éléments producteurs d'énergie ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent être intégrés à la pente du toit et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 10 du présent règlement.
4. Les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où elles permettent d'obtenir un volume bâti architectural harmonieux et une insertion satisfaisante dans le site.
5. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur murs de façades.
6. Les façades et murs de clôture doivent être entièrement crépis ou enduit à la chaux. La teinte devra être conforme au nuancier déposé en mairie.
7. Les appareillages de fausse pierre, peinte, dessinée ou en placage sont interdits.
8. Les escaliers extérieurs ne peuvent excéder une hauteur de 2,45 mètres à la dernière marche.
9. En cas de construction de murs de clôture en bordure des voies publiques ou privées, la hauteur ne pourra excéder 1,30 mètres, soit un mur bahut de 0,80 mètres et un grillage de 0,50 mètres. Sur les autres limites séparatives, la hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètres.
10. Des conditions différentes pourront être acceptées pour des bâtiments publics ou de services publics.

ARTICLE UC.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions particulières

- a) Pour les entreprises artisanales et commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
- b) Pour l'hébergement touristique et de santé, il doit être aménagé une place pour deux lits.
- c) Pour les bureaux, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de bureaux.
- d) Pour les commerces avec consommation sur place par le client, il doit être aménagé au moins trois places de stationnement pour 15 m² de Surface de Plancher. Ces mesures s'appliquent également en cas de transformation des locaux.
- e) Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements ou de gîte.

2. Dispositions générales

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou surtout autre terrain. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1. Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations. D'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone UC est fixé à 1,0.
Dans le secteur UCe, le cos est limité à 0,4.
2. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.