

ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD correspond à une urbanisation existante récente à caractère résidentiel et de faible densité, située à l'Ouest du village de part et d'autre de l'Avenue du Vallespir.

Cette zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

La zone UD est en partie concernée par des risques naturels et des risques d'incendies de forêt repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage). A ce titre, elle fait l'objet de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN - cf. annexe n°6.3) et le Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts (PPRIF – cf annexe n°6.4) annexés au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UD est en partie concernée par des secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone UD comprend également des éléments de patrimoine repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

UD 1-1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

UD 1-1-1. Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites, les constructions à usage :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- de commerce et d'activités de service, excepté pour l'artisanat et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle mais uniquement sous réserve de respecter les conditions définies à l'article UD 1-1-2.
- d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux

Sont par ailleurs interdits :

- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UD 1-1-2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les dépôts de toutes nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles de nuire à la qualité des eaux,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

**Rappels :**

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU est strictement interdite.

UD 1-1-2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à usage d'artisanat et d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisance incompatibles avec le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Rappels :

- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRN** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.
- **Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRIF** repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-1-1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRIF de la commune de Laroque-des-Albères joint en annexe du PLU.

UD 1-2. Mixité fonctionnelle et sociale

Les opérations représentant une surface de plancher destinée à l'habitat supérieure ou égale à 1000 m², devront comporter au minimum 10% de logements locatifs sociaux au sens de la loi S.R.U.

Le nombre des logements locatifs sociaux peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 10% de logements locatifs sociaux fixée au premier alinéa ne puisse être méconnue.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UD 2-1. Volumétrie et implantation des constructions

UD 2-1-1. Emprise au sol

La notion d'emprise au sol est définie dans le lexique.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% du terrain d'assiette.

UD 2-1-2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne pourra pas dépasser 8 mètres au faîtage (point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) soit R+1 maximum.

Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services compétents en cas de restauration ou aménagements de constructions existantes ayant une hauteur déjà supérieure à l'alinéa ci-dessus. La hauteur est alors limitée à celle de la construction existante.

UD 2-1-3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres des axes de la RD 50,
- 5 mètres de l'axe des autres voies.

Les constructions ou installations liées aux réseaux ou services publics pourront déroger à la règle de recul après avis des services compétents et avec d'éventuels travaux d'aménagement à la charge du pétitionnaire afin d'assurer la sécurité et la visibilité pour les usagers de la voie concernée.

Pourront déroger à la règle de recul, et après avis des services compétents, les constructions s'alignant sur les constructions voisines ou celles situées sur des terrains en forte pente rendant difficile l'accès automobile. Dans ce dernier cas, les garages ne devront pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité des usagers de la voie concernée. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les terrains riverains de la RD2, de la RD11 et de la RD 50.

UD 2-1-4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance compté 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 ($L > H/2$).

Toutefois, des conditions différentes pourront s'appliquer :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble à condition de garantir leur intégration dans le site.
- pour des constructions nouvelles jointives à des constructions existantes situées en limites de parcelles, à condition que les constructions nouvelles aient une hauteur sensiblement égale (une tolérance de 50 cm maximum est admise).

Les constructions dont la hauteur hors-tout n'excède pas 3 mètres et dont l'emprise au sol ne dépasse pas 20 mètres carrés peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives, sous réserve qu'elles ne servent pas d'habitation.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum de toute limite séparative.



UD 2-1-5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Cette distance est réduite de moitié, pour les constructions en vis-à-vis pourvues d'ouverture donnant sur des locaux non affectés à l'habitation (salles d'eau, escaliers, cuisine...).

UD 2-2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UD 2-2-1. Aspect extérieur des constructions et clôtures

Rappel :

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

1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes.

Les constructions dont la conception reste dans l'esprit local de la commune seront privilégiées. Toutefois, les projets ne rentrant pas dans le cadre de cette disposition générale pourront être étudiés.

2. Toitures et couvertures

Les formes des toits seront simples.

L'ensemble des toitures de la construction doit être couvert en tuiles canal rouge.

Le pourcentage de la pente doit être de 27 à 33%.

Les toitures-terrasses sont admises dans la limite de 30% de l'ensemble des toitures.

3. Façades

Les façades doivent être obligatoirement enduites ou rejointoyées.

Les enduits devront être réalisés à partir de matériaux et produits traditionnels.

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier annexé au présent règlement écrit (*cf. annexe n°4 du règlement écrit*).

4. Terrasses, balcons et loggias

Les terrasses et loggias doivent être intégrées dans le volume du bâtiment.

5. Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures à tendance verticales seront privilégiées

6. Clôtures

- **Clôture sur rue** : la hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre. Les clôtures doivent être obligatoirement enduites, dans une teinte en harmonie avec les clôtures existantes, de manière à présenter une homogénéité de teintes à l'échelle de la rue.
- **Clôture sur limite séparative** : la hauteur ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures sont interdites dans le périmètre susceptible d'être soumis à un risque d'inondation fort. Dans ce secteur, seule les haies végétales sont autorisées.



7. Boîte aux lettres

Dans le cas de constructions neuves, les boîtes aux lettres devront respecter les normes en vigueur.

En cas de construction neuve ou de réhabilitation, les boîtes aux lettres devront être encastrées dans le mur qui la supporte. Elles ne doivent pas être installées en saillie.

8. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation et de cheminées en applique sur les façades sont interdits.

10. Divers

Toute pose de climatiseurs ne pourra en aucun cas être visible depuis le domaine public. Ils doivent être posés sur les façades arrière et en cas d'impossibilités techniques, il sera possible de recourir à une pose en toiture ou dissimuler derrière un claustra en façade sur voie.

UD 2-2-2. Eléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste de ces éléments figure en annexe du règlement.

Dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (préservation, maintien ou remise en état des continuités écologiques le long des cours d'eau) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) :

- Toutes les constructions (y compris les piscines) sont interdites.
- Les clôtures devront être perméables pour la petite faune. A ce titre, elles seront préférentiellement composées de haies, ou à défaut et sous réserve de compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), être constituées de grillages à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 10 cm).
- Les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.
- L'éclairage public dans ces zones sera limité et sera dirigé vers le sol avec l'utilisation préférentielle de minuteriers, lampes basse pression, déclencheurs de mouvements...

UD 2-2-3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables sera recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.



UD 2-3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface devant être laissée en pleine terre et / ou non imperméabilisée doit représenter au moins 50% de la surface du terrain d'assiette.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrié d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes (*cf. liste en annexe n°3 du règlement écrit*). Par ailleurs, tous les travaux d'arrachage ou de coupe devront également faire l'objet d'une attention particulière afin de ne pas contribuer à la dispersion de ces mêmes espèces envahissantes. Dans ce cas, il est recommandé de se rapprocher de structures conseil.

Par ailleurs, le choix des essences végétales à planter devra également être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

UD 2-4. Stationnement

UD 2-4-1. Stationnement des véhicules motorisés

1. Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

2. Il doit être aménagé :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.
- Pour les constructions destinées au bureau, au commerce de détail ou à l'artisanat : une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions destinées à la restauration : une place de stationnement pour 10 m² de surface de salle de restaurant.

UD 2-4-2. Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction et / ou d'une réhabilitation comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local ou un emplacement dédié au stationnement des vélos.



SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UD 3-1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut-être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Voirie :

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

UD 3-2. Desserte par les réseaux

UD 3-2-1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitat doit être raccordée au réseau public de d'alimentation en eau potable par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

UD 3-2-2. Eaux usées

En l'absence de réseau collectif : un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conformément aux dispositions légales en vigueur, et dans le respect du « zonage d'assainissement » joint en annexe du PLU.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels, et notamment les rivières et fossés, ou dans le réseaux d'eaux pluviales, est interdite.



UD 3-2-3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, ainsi que ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout projet devra respecter les dispositions du Schéma Pluvial joint en annexe du PLU et plus particulièrement les dispositions du chapitre 3 « Modalités d'application de la prescription de maîtrise du ruissellement »

Dans tous les cas, le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

UD 3-2-4. Electricité et télécommunications

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

UD 3-2-5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.