

## PREAMBULE

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme. Il intègre, dans ses dernières pages, un cahier définissant les termes utilisés et le sens donné à certaines dispositions par des croquis et des exemples. Enfin, il est accompagné des documents graphiques et de la liste complémentaire des emplacements réservés précisant leur destination ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

### I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune de PERPIGNAN, excepté au périmètre du Secteur Sauvegardé, couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Les occupations et utilisations du sol doivent être **d'une part compatibles** avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur lorsqu'elles existent, **d'autre part conformes** aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

Le règlement écrit du PLU, en ce compris les dispositions communes réglementaires, les dispositions spécifiques à chaque zones, le cahier de définition, et l'ensemble des documents graphiques dudit règlement, s'appliquent de manière cumulative.

### II- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**Nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme ou les autres législations concernant notamment :**

#### **I - Les articles d'ordre public des règles générales d'urbanisme issus du Code de l'Urbanisme:**

Les dispositions des articles législatifs, relatives:

- aux entrées de Ville.
- à l'interdiction d'accès à certaines voies.
- à la construction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.
- aux terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.
- la salubrité ou la sécurité publique
- la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- aux matériaux renouvelables et dispositifs d'énergie renouvelable.

#### **II - Les articles du Code de l'Urbanisme ou autres législations concernant:**

- le Droit de Préemption Urbain (DPU).
- les Zones d'Aménagement Différé (ZAD).
- les périmètres de restauration immobilière (PRI).
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (RHI).
- les Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE).
- le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR).
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation
- le Projet Urbain Partenarial (PUP)

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.
- les prescriptions afférentes aux sites archéologiques repérés à titre indicatif sur les plans, où toute demande d'autorisation d'utilisation des sols sera soumise à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

### **III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

#### **LES DIFFERENTES ZONES**

Le périmètre du Secteur Sauvegardé créé le 13 Septembre 1995 couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (P.S.M.V) est exclu du champ d'application du PLU.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Outre leur sectorisation résultant de l'application de certaines règles spécifiques, elles peuvent également faire l'objet de prescriptions afférentes au Plan de Prévention des Risques, les secteurs impactés étant alors identifiés par l'indice "r".

#### **1°) - Les zones urbaines (U)**

Zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont déclinées en cinq types qui répondent à des caractéristiques propres à leur densité ou à leur destination :

**UB** : zone urbaine, dense, attenante au centre ancien,

**UC** : zone urbaine, assez dense, affectée essentiellement à l'habitat,

**UPM** : zone soumise à Plan de Masse,

**UE** : zone d'activités,

**UV** : zone naturelle verte composée essentiellement de parcs urbains

#### **2°) - Les zones à urbaniser (AU)**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il existe trois types de zones à urbaniser :

**AU**, où les constructions destinées à recevoir principalement de l'habitat sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**AUE**, où les constructions destinées à recevoir des activités sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

**AUO**, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU

### **3°) - Les zones agricoles (A)**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont seules autorisées en zone A, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **4°) - Les zones naturelles et forestières (N)**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Sont seules autorisées en zone N, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **IV – DISPOSITIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

Les dispositions graphiques s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et s'appliquent à l'ensemble des zones et secteurs de zones, du présent règlement, sauf indication contraire. Toutefois, dès lors que des prescriptions particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements de zone et qui ne leur sont pas contraires, celles-ci complètent ou se substituent aux règles fixées ci-après.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la protection ou à la mise en valeur d'éléments ou d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à des servitudes particulières, soit à des implantations et périmètres de gestion des risques et nuisances.

### **1°) Protection ou mise en valeur d'éléments ou ensembles végétaux arborés ou bâtis**

#### **Espace boisé classé : Illustration légende**

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à conserver sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. Ce classement peut concerner certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, plantations d'alignements, à conserver, à protéger, ou à créer.

Au titre du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

#### **Éléments de patrimoine bâti : Illustration légende**

Selon les termes du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour des motifs d'ordre culturel, historique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. Conformément à cet article, les éléments de patrimoine bâti, sont localisés sur les documents graphiques de l'annexe D4-3

La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé doit faire l'objet d'une autorisation préalable. De plus, en cas de permis de démolir, l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoirement consulté, à titre d'expert, dans le cadre d'un avis simple.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection doivent être conçus en évitant toute dénaturation du style caractéristique conférant leur intérêt.

En outre, les projets contigus aux bâtiments ainsi protégés, doivent être élaborés dans la perspective d'une bonne insertion urbaine visant à assurer, d'une part, la qualité paysagère et architecturale des abords de l'élément patrimonial repéré et, d'autre part, la transition morphologique en lien avec les caractéristiques et qualités de l'édifice repéré.

## **2°) Servitude particulière**

### **Emplacements Réservés**

Le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé

Les emplacements réservés repérés au plan de zonage font l'objet d'une liste annexée au présent document qui précise, pour chacun d'eux, sa superficie et le bénéficiaire de la réservation.

## **V ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.