

DECLARATION DE PROJET N°1



4

EXTRAIT DU REGLEMENT
ECRIT ET GRAPHIQUE

PLU approuvé le 30 juin 2021

DOCUMENT DE TRAVAIL

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 les destinations suivantes :

- Habitation.
- 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.

I.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.

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.

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).

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 constructions en toitures terrasses devront intégrer des dispositifs de rétention en 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 m² de surface de plancher. Pour les garages constituant une annexe, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m².

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 :

- 1,40 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 clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets techniques sur 1 mètre maximum de part et d'autre.

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 m² 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 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 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 :

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m² de surface de plancher.

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 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.

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.

DOCUMENT DE TRAVAIL