

PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT JEAN PLA DE CORTS

IV.A REGLEMENT ECRIT



MODIFICATION 1
APPROBATION – 23.01.2025





M1 - PLU SAINT JEAN PLA DE CORTS
IV.A REGLEMENT ECRIT

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*
Page 2 sur 202



TITRE 1 - Les zones Urbaines (U) /	5
ZONE UA /	6
Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	7
Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	13
Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	27
ZONE UB /	30
Chapitre 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	31
Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	37
Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	52
ZONE UE /	56
Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	57
Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	61
Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	72
ZONE Uep /	75
Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	76
Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	80
Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	92
TITRE 2 - Les zones A Urbaniser (AU) /	95
ZONE 1AU /	96
Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	97

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



Chapitre 2 /	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	101
Chapitre 3 /	EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	116
ZONE 1AUE /		119
Chapitre 1 /	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	120
Chapitre 2 /	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	124
Chapitre 3 /	EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	135
ZONE 2AU /		138
Chapitre 1 /	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	139
Chapitre 2 /	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	143
Chapitre 3 /	EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	150
TITRE 3 - Les zones Agricoles (A) /		154
ZONE A /		155
Chapitre 1 /	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	156
Chapitre 2 /	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	163
Chapitre 3 /	EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	175
TITRE 4 - Les zones Naturelles (N) /		178
ZONE N /		179
Chapitre 1 /	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	180
Chapitre 2 /	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	186
Chapitre 3 /	EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	199



TITRE 1 - Les zones Urbaines (U) /



ZONE UA /

UAa : correspondant à une trame urbaine spécifique du centre historique et qui présente à ce titre des dispositions particulières du reste de la zone UA

UAb : correspondant aux faubourgs



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS* – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les **constructions*** ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UAa UAb	Exploitation agricole	Néant	Néant
UAa UAb	Logement	Lorsque la typologie des constructions voisines le permet (gabarit sensiblement équivalent) ou lors d'opérations de renouvellement urbain, il devra être privilégié la programmation de logements collectifs.	Néant
UAa UAb	Hébergement	Néant	Néant
UAa UAb	Artisanat et commerce de détail	Les activités artisanales doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.	Néant
UAa UAb	Restauration	Néant	Néant
UAa UAb	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Néant
UAa UAb	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant
UAa UAb	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



Sont interdites les **constructions*** ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UAa UAb	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
UAa UAb	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
UAa UAb	Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
UAa UAb	Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
UAa UAb	Bureau	Néant	Néant

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



2 - AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

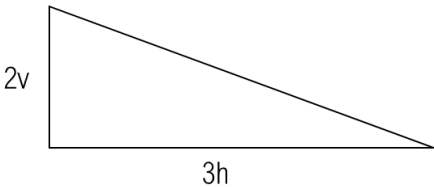
Zonage	Sont interdits :
	Les constructions* , les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions* , installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions* et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les abris pour animaux dans la zone UAa



Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions*/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions* et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UAa UAb	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers,- À des aménagements hydrauliques,- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



Sont soumis à conditions :		
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
UAa UAb	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- qu'elles soient compatibles avec la proximité de logements,- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UAa UAb	Extension* ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	<p>Elles sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none">- que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants,- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
UAa	Protections des vues sur les remparts et la plaine	<p>Ces espaces sont protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame spécifique.</p> <p>Les réhabilitations sont autorisées uniquement à condition que les aménagements n'aient pas pour effet d'augmenter la hauteur des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU.</p>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



Sont soumis à conditions :		
UAa UAb	Annexes*	Elles sont autorisées à conditions : a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, b. De ne pas dépasser 20 m ² d'emprise au sol, c. D'être en harmonie avec la construction principale* (architecture, matériaux, couleurs...), d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA, e. De ne pas servir d'habitation.
UAa UAb	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions* et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.
UAb	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies* et débords.
3.1.2	Les constructions* autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public, et aux emprises publiques. Les petites saillies* en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées.
3.1.3	Les piscines sont admises sous condition d'être implantées à 1.00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions* et des autres emprises publiques.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	Règles générales
3.3.1	Les constructions* doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
3.3.2	<p>La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :</p> <ul style="list-style-type: none">- le terrain voisin n'est pas construit,- il existe sur le terrain voisin une construction* ne joignant pas la limite séparative. <p>La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>
3.3.3	Les annexes* autorisées au chapitre 1 peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout.
3.3.4	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.
3.3.5	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
	<ul style="list-style-type: none">- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
	Néant
EMPRISE AU SOL	
	Néant
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	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 (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction* (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	La hauteur de toute construction* ne peut excéder 13,50 mètres.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Annexes*</i> La hauteur des constructions* annexes est limitée à 3.50 mètres.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	<p>Les constructions* ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p>
4.1.2	<p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p>
4.2	Toitures
4.2.1	<p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter une pente correspondant à celle des constructions avoisinantes afin de garantir une harmonie d'aspect à l'échelle de la rue.</p> <p>Des petites terrasses insérées dans les toitures sont admises sous réserve de conserver au minimum 75 % de la surface de la toiture ainsi que trois rangées de tuiles canal de couleur rouge en façade donnant sur voies et emprises publiques.</p> <p>Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.</p> <p>Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre ou fonte (maximum 100 mm).</p>
4.2.2	<p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal de couleur rouge</p>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les fenêtres et ouvertures auront une tendance verticale ou horizontale excepté en zone UAa ou elles présenteront une tendance verticale obligatoirement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux accès du bâtiment.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuiseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuiseries devront présenter des profilés minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuiseries anciennes. Les menuiseries en métal seront à privilégier.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux ainsi que les bardages bois sont interdits. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits. Lors de travaux de réfection sur les façades existantes en pierre, les crépis seront proscrits et la pierre apparente sera maintenue dans le respect de l'identité communale. Dans le secteur UAa : les façades doivent être maintenue (ou rénovée) en pierre apparentes, les enduits de façades sont interdits. Si les façades existantes présentent des dégradations trop importantes pour être rénovées à l'identique, elles peuvent être traitées avec un enduit chaux taloché. Le traitement des décors doit cependant être identique à l'aspect d'origine. De manière globale dans le secteur UAb , la pierre apparente sera privilégiée à l'image de la cellera (secteur UAa). Dans le cas où l'enduit est préféré, celui-ci devra de finition taloché ou gratté fin. Les crépis et crépis écrasés sont strictement interdits. L'utilisation de la chaux sera privilégiée.



4.4.2	Couleur Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes* , clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction* et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade* sont interdits.
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.6	Vérandas Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée ; si elle est en dur, elle doit être couverte de tuile canal de couleur rouge.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4.7

Clôtures

Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2018.

La hauteur de la clôture se mesure :

- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,
 - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain,
- Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

- a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la **construction*** et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics,
- b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée comme suit : un mur bahut de 0.80 m surmonté d'éléments perméables (grillage, haies vives...),
- c. En bordure des voies publiques, les murs de clôture seront crépis et peints en accord avec les couleurs des façades de l'immeuble,
- d. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée comme suit : un mur bahut de 0.80 m surmonté d'éléments perméables (grillage, haies vives...). Il en va de même pour les limites aboutissant aux voies,
- e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage), Seuls les éléments techniques plein indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPRNP et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application,
- f. En outre les clôtures devront respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



4.8	Enseignes
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>
4.9	Eléments techniques
4.9.1	<ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...).- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Patrimoine</i> Le patrimoine ponctuel identitaire existant type four à pain, sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.10.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> En UAb , les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .



5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

5.1	<p>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</p> <p>Les espaces libres de toute construction* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...).</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</p> <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...</p>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none">- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction* (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



Règles générales	
6.9	<p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension* d'une construction* existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.</p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p>
6.10	<p>Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions* inaccessibles en véhicule.</p>
6.11	<p>Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction* dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.</p>



Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	
Logement	Par tranche de 60m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Néant
Restauration	Néant	Néant
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 3 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	<p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p>
7.5	<p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p>



8 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction* doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction* nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel,- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



8.3.2	Informations / Piscines <p><i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- vidange par temps sec uniquement,- débit de rejet maximum de 3 L/s,- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <p><i>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</i></p>
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions* aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets <ul style="list-style-type: none">- Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie <ul style="list-style-type: none">- Les possibilités de construction* ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



ZONE UB /

UB : correspondant au pavillonnaire structuré

UBa : correspondant à la double centralité square Guy Mâle et du pourtour rond-point Saint Sébastien intégrant la Gare

UBb : correspondant à un secteur destiné à de l'habitat mixte (logements aidés, résidence sénior, constructions libres) afin d'accueillir une population intergénérationnelle

UBc : correspondant aux secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, notamment à hauteur du Mas Olivé, et présentant des dispositions particulières

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



Chapitre 1/ DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS* – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les **constructions*** ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UB UBa UBb UBc	Logement	<p>UBa, UBb : Lorsque la typologie des constructions voisines le permet (gabarit sensiblement équivalent) ou lors d'opérations de renouvellement urbain, il devra être privilégié la programmation de logements collectifs.</p> <p>UBc : sous réserve que les constructions* soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur</p>	Les opérations destinées à accueillir plus de 2 unités de logement devront présenter à minima 30% de logements aidés
Uba	Hébergement	Néant	Néant
UBa UB	Artisanat et commerce de détail	<p>UB : uniquement le long de la RD1</p> <p>UB et UBa : Les activités artisanales doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains</p>	Néant
UBa UB	Restauration	UB : uniquement le long de la RD13	Néant
UBa UB	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	UB : uniquement le long de la RD13	Néant
UBa UB	Hébergement hôtelier et touristique	Néant	Néant

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



ZONE UB

M1 - PLU SAINT JEAN PLA DE CORTS IV.A REGLEMENT ECRIT

Sont interdites les **constructions*** ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UB UBa UBb UBc	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	UBc : sous réserve que les constructions* soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur	Néant
UB UBa UBb UBc	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	UBc : sous réserve que les constructions* soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur	Néant
UB UBa UBb	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
UB UBa UBb	Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
UB UBa UBb UBc	Autres équipements recevant du public	UBc : sous réserve que les constructions* soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur	Néant
UB UBa UBb UBc	Bureau	UBc : sous réserve que les constructions* soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur	Néant

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



2 - AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
UB UBa UBb UBc	Les constructions* , les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions* , installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions* et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
	Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
L'ouverture et l'exploitation de carrières	

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux **constructions***/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.

Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>).

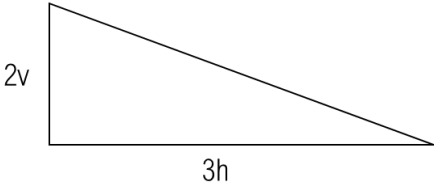
Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UB UBa UBb UBc	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers,- À des aménagements hydrauliques,- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.



ZONE UB

Sont soumis à conditions :

		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
<p>UB UBa UBb UBc</p>	<p>Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</p>	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none">qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,qu'elles soient compatibles avec la proximité de logements,que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
<p>UB UBa UBb UBc</p>	<p>Extension* ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU</p>	<p>Elles sont autorisées à condition :</p> <ol style="list-style-type: none">que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants,qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



Sont soumis à conditions :		
UB UBa UBb UBc	Annexes*	Elles sont autorisées à conditions : a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, b. De ne pas dépasser 20 m ² d'emprise au sol, c. D'être en harmonie avec la construction * principale (architecture, matériaux, couleurs...), d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB, e. De ne pas servir d'habitation.
UB UBa UBb UBc	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions * et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.
UB UBa UBb UBc	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies* et débords.
3.1.2	S'il y a le long de certaines voies un ordonnement de fait* des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnement. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.
3.1.3	S'il n'existe pas d' ordonnement de fait* marquant le caractère de la rue, les façades sur rue des constructions* nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 4.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies* en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées.
3.1.4	Les piscines sont admises sous condition d'être implantées à 1.00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions* et des autres emprises publiques.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.3	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

3.3	Règles générales
3.3.1	Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de 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 4,00 mètres ($L=H/2$).
3.3.2	Les annexes* autorisées au chapitre 1, peuvent joindre les limites séparatives latérales ou être accolées au bâtiment principal et aboutir soit en limite séparative soit avec un prospect de 4.00 m par rapport à cette dernière.
3.3.3	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3.4	Les vérandas devront respecter le prospect de 4.00 m. Elles pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée, si elle est en dur elle doit être couverte de tuiles canal rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.
3.3.5	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales 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 mètres.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.6.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
	EMPRISE AU SOL
	Néant

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> 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 (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction* (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> 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 ($H = L$).
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction* ne peut excéder 8.50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Annexes*</i> La hauteur des constructions* annexes est limitée à 3.50 mètres.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions* ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% perpendiculaire à la voie. Il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge. Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs chercheront à optimiser l'intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



	<p>Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.</p>
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	<p>Les fenêtres et ouvertures auront une tendance verticale ou horizontale.</p>
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	<p>Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.</p> <p>Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.</p>
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	<p>Les placages décoratifs et imitation de matériaux ainsi que les bardages bois sont interdits. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits. Lors de travaux de réfection sur les façades existantes en pierre, les crépis seront proscrits et la pierre apparente sera maintenue dans le respect de l'identité communale.</p> <p>Les matériaux des façades devront être en crépi gratté fin ou taloché ou en pierre naturelle.</p>



4.4.2	Couleur Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes* , clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction* et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade* sont interdits.
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.6	Vérandas Dans le cas de vérandas, d'autres solutions que celles de base, énumérées ci-dessus, sont admises. Elles doivent néanmoins être en harmonie avec la construction* principale (matériaux, couleurs, forme...).

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4.7

Clôtures

Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2018.

La hauteur de la clôture se mesure :

- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,
- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

- a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la **construction*** et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.
- b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée comme suit :
 - Soit un mur bahut de 0.80 m surmonté d'un grillage de 0.80 m,
 - Soit un mur bahut de 1.60 m avec un pourcentage de perméabilité de 25 % minimum.
- c. Le long de la RD 115 et de la RD13, les murs de clôtures sur les voies publiques seront de 1.80 mètres (ils pourront être considérés comme des murs anti-bruit).
- d. En bordure des voies publiques, les murs de clôture seront crépis et peints en accord avec les couleurs des façades de l'immeuble.
- e. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m et devra être constituée d'un mur bahut de 0.80 m surmonté d'un grillage de 1 m. Il en va de même pour les limites aboutissant aux voies publiques.
- f. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques plein indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPRNP et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.
- g. Dans le cas d'opérations d'ensembles ou de groupes d'habitations, les clôtures devront être traitées de manière homogène.
- h. En outre les clôtures devront respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4.8	Enseignes
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>
4.9	Eléments techniques
4.9.1	<ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...).- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>



	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Patrimoine</i> Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.10.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.
4.10.4	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



5.3	<p>Eléments de paysage identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural</p> <p>Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none">- La végétation présente doit être maintenue, les constructions* et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci.- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu,- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19,- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
-----	--

6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré :</p> <ul style="list-style-type: none">- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	<p>Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.</p>

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



	Règles générales
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction* (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	<p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension* d'une construction* existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.</p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions* inaccessibles en véhicule.</p>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



	Règles générales
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions* inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction* dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.12	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche de 60m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Restauration	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 3 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	<p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p>
7.5	<p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p>



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction* doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Dans tous les secteurs, excepté dans le secteur UBc , toute construction* nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Dans le secteur UBc, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Dans tous les secteurs, l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel,

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



	<p>- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.</p> <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>
8.3.2	<p><i>Informations / Piscines</i></p> <p><i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- vidange par temps sec uniquement,</i><i>- débit de rejet maximum de 3 L/s,</i><i>- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,</i><i>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</i> <p><i>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</i></p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions* aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none">- Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



8.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none">- Les possibilités de construction* ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.
-----	---

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



ZONE UE

ZONE UE /

UE : correspondant à un secteur à vocation économique



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS* – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les **constructions*** ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UE	Artisanat et commerce de détail	Sur le secteur de la Briqueterie sous réserve : <ul style="list-style-type: none">- de conserver les lignes des faites des bâtis, et la cheminée,- de préserver l'aspect en cayrou dominant des façades des bâtiments existants,- de respecter les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP Secteur I – La Briqueterie).	Néant
	Commerce de gros		Néant
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Néant
	Industrie		Néant
	Entrepôt		Néant
Bureau	Néant		

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



2 - AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
UE	Les constructions* , les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions* , installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions* et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL)
	Les terrains de camping et de caravaning
	Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
	Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles
	Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
L'ouverture et l'exploitation de carrières	
La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque	
Les piscines	

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement

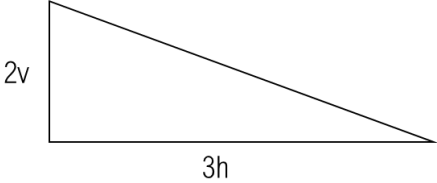


Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions* /installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		
Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.		
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions* et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UE	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers,- À des aménagements hydrauliques,- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



Sont soumis à conditions :

		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
UE	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none">qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies* et débords.
3.1.2	Les constructions* doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres et 35 mètres de l'axe de la RD 115. Les petites saillies* en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de 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 4,00 mètres ($L=H/2$).

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



3.3.2	Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
	Néant

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> 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 (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*	
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction* (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> 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 ($H = L$).
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction* ne peut excéder 13.00 mètres.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	<p>Les constructions* ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p>
4.1.2	<p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p>
4.2	Toitures
4.2.1	<p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% perpendiculaire à la voie.</p> <p>Il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.</p>
4.2.2	<p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal de couleur rouge. Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs chercheront à optimiser l'intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres...)</p> <p>Le bac acier de couleur rouge est également autorisé pour les toitures de plus de 250m².</p>
4.2.3	<p><i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i></p>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



	<p>Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.</p>
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les formes arrondies sont proscrites.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.



4.4	Façades
4.4.1	Matériaux <p>Les placages décoratifs et imitation de matériaux ainsi que les bardages bois sont interdits. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits. Lors de travaux de réfection sur les façades existantes en pierre ou cayrous, les crépis seront proscrits et la pierre (ou cayrou) apparente sera maintenue dans le respect de l'identité communale.</p> <p>Les matériaux des façades pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none">- en crépi gratté fin ou taloché,- en bardage bois,- en bardage métallique ou composite.
4.4.2	Couleur <p>Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits.</p> <p>Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.</p> <p>Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.</p>
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie <p>Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade.</p> <p>Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.</p>



4.7

Clôtures

Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2018.

La hauteur de la clôture se mesure :

- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,
- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

- a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la **construction***.
- b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée comme suit :
 - Soit un mur bahut de 0.80 m surmonté d'un grillage de 0.80 m,
 - Soit un mur bahut de 1.60 m avec un pourcentage de perméabilité de 25 % minimum.
- c. En bordure des voies publiques, les murs de clôture seront crépis et peints en accord avec les couleurs des façades de l'immeuble.
- d. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m et devra être constituée d'un mur bahut de 0.80 m surmonté d'un grillage de 1.00 m. Il en va de même pour les limites aboutissant aux voies publiques.
- e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques plein indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPRNP et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.
- f. Le long de la RD 115, les murs de clôtures sur les voies publiques seront de 1.80 mètres (ils pourront être considérés comme des murs anti-bruit).
- g. En outre les clôtures devront respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4.8	Enseignes
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>
4.9	Eléments techniques
4.9.1	<ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...).- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Patrimoine</i> Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.10.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



6 - STATIONNEMENT

Règles générales	
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none">- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.4	La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	Pour l'ensemble des destinations autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction* (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.7	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.8	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions* inaccessibles en véhicule.

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



Règles générales	
6.9	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction* dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.10	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Industrie Entrepôt	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	<p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p>
7.5	<p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p>



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	<p>Eau potable</p> <p>Toute construction* doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p>Assainissement</p> <p>Toute construction* nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p>Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none">- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel,- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. <p>Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.</p>

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions* aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets <ul style="list-style-type: none">- Toute opération sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie <ul style="list-style-type: none">- Les possibilités de construction* ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



ZONE Uep

ZONE Uep /

Uep : correspondant à un secteur d'équipements publics



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS* – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les **constructions*** ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Uep	Hébergement		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
	Centre de congrès et d'exposition		

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



2 - AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
Uep	Les constructions* , les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions* , installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions* et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement

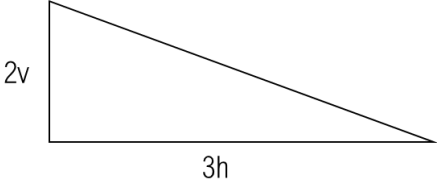


Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions* /installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		
Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.		
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions* et activités	Conditions d'implantation / interdiction
Uep	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers,- À des aménagements hydrauliques,- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



Sont soumis à conditions :

		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
Uep	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">c. qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,d. qu'elles soient compatibles avec la proximité de logements,e. que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade . Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies* et débords.
3.1.2	Les constructions* doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5.00 mètres. Les petites saillies* en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Insertion dans le site</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de 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 4,00 mètres ($L=H/2$).
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.2	<i>Insertion dans le site</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
	Néant
EMPRISE AU SOL	
	Néant

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> 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 (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction* (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> 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 ($H = L$).
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction* ne peut excéder 13.50 mètres.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	<p>Les constructions* ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p>
4.1.2	<p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p>
4.2	Toitures
4.2.1	<p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% perpendiculaire à la voie.</p> <p>Il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.</p>
4.2.2	<p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal de couleur rouge. Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs chercheront à optimiser l'intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres...)</p> <p>Le bac acier de couleur rouge est également autorisé pour les toitures de plus de 250m².</p>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i> Les formes arrondies sont proscrites.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i> Les placages décoratifs et imitation de matériaux ainsi que les bardages bois sont interdits. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits. Lors de travaux de réfection sur les façades existantes en pierre, les crépis seront proscrits et la pierre apparente sera maintenue dans le respect de l'identité communale. Les matériaux des façades pourront être : <ul style="list-style-type: none">- en crépi gratté fin ou taloché,- en bardage bois,- en bardage métallique ou composite.



4.4.2	<p>Couleur</p> <p>Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits.</p> <p>Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.</p> <p>Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.</p>
4.7	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2018.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none">- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>



	<ul style="list-style-type: none">a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction*.b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée comme suit :<ul style="list-style-type: none">- Soit un mur bahut de 0.80 m surmonté d'un grillage de 0.80 m ;- Soit un mur bahut de 1.60 m avec un pourcentage de perméabilité de 25 % minimum.c. En bordure des voies publiques, les murs de clôture seront crépis et peints en accord avec les couleurs des façades de l'immeuble.d. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m et devra être constituée d'un mur bahut de 0.80 m surmonté d'un grillage de 1.00 m. Il en va de même pour les limites aboutissant aux voies publiques.e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques plein indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPRNP et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.f. Le long de la RD 115 et de la RD13, les murs de clôtures sur les voies publiques seront de 1.80 mètres (ils pourront être considérés comme des murs anti-bruit).g. En outre les clôtures devront respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.
4.8	Enseignes
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4.9	Eléments techniques
4.9.1	<ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...).- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité, d'adaptation au dérèglement climatique...



5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

5.1	<p>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</p> <p>Les espaces libres de toute construction* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...).</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p>Imperméabilisation des sols</p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière* nouvellement bâtie devra présenter à minima 15% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none">• pleine terre• matériaux perméables <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 150m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none">- 150 m² de pleine terre = 150m² de surface non imperméabilisée- 150 m² de matériaux perméables = 150 m² de surface non imperméabilisée- 100m² de pleine terre + 50m² de matériaux perméables = 150m² de surface non imperméabilisée.
5.3	<p>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</p> <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...</p>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none">- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction* (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



Règles générales	
6.9	<p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension* d'une construction existante* à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.</p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p>
6.10	<p>Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions* inaccessibles en véhicule.</p>
6.11	<p>Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction* dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.</p>
6.12	<p>Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables</p>

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



Normes de stationnement

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :

Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	<p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p>
7.5	<p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p>



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction* doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction* nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel,- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



8.3.2	Informations / Piscines <i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i> <ul style="list-style-type: none">- vidange par temps sec uniquement,- débit de rejet maximum de 3 L/s,- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <i>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</i>
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions* aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulièrement justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets <ul style="list-style-type: none">- Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie <ul style="list-style-type: none">- Les possibilités de construction* ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



TITRE 2 - Les zones A Urbaniser (AU) /



ZONE 1AU /

1AU : correspondant aux secteurs ouverts à l'urbanisation à destination dominante « Habitation »

1AUep : correspondant au secteur ouvert à l'urbanisation à destination dominante « Equipements d'intérêt collectif et services publics »

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions* sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à la condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par les OAP soient respectés.

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS* – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les **constructions*** ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AU	Logement		Les opérations destinées à accueillir plus de 2 unités de logement devront présenter à minima 30% de logements aidés
1AU	Hébergement	Uniquement dans le secteur 1AU Briqueterie	
1AU	Bureau		
1AUep	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Uniquement s'ils sont compatibles avec la présence du risque inondation	
1AU 1AUep	Equipements sportifs	<ul style="list-style-type: none">- Sous réserve de ne pas générer de danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage- Uniquement s'ils sont compatibles avec la présence du risque inondation et sous réserve de présenter une emprise au sol maximale de 20%.	
1AUep	Autres équipements recevant du public	Uniquement s'ils sont compatibles avec la présence du risque inondation et sous réserve de présenter une emprise au sol maximale de 20%	

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*
Page 97 sur 202



2 - AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
1AU 1AUep	Les constructions* , les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions* , installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions* et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



ZONE 1AU

La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.

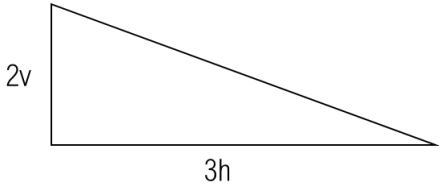
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux **constructions***/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

Rappel : tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.
Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>).
Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 66.

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions* et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1AU 1AUep	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



Sont soumis à conditions :		
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
1AU 1AUep	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation,- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
1AU 1AUep	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.
1AU	Annexes*	Sous réserve : <ol style="list-style-type: none">a. De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors toutb. De ne pas dépasser 20m² d'emprise au solc. D'être en harmonie avec la construction* principale (architecture, matériaux, couleurs...)d. De respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlemente. De ne pas servir d'habitation
1AU	Piscines	Sous conditions d'être implantées à 1,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions* et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade . Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies* et débords.
3.1.2	Les façades sur rue des constructions* doivent être édifiées dans une bande de 3.00m de large à compter de l'alignement. Elles peuvent également s'implanter à 5.00m de l'alignement au droit d'espaces non clos destinés au stationnement des véhicules. Les petites saillies* en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées.
3.1.3	Les piscines sont admises sous condition d'être implantées à 1.00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions* et des autres emprises publiques.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	Règles générales
3.3.1	Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de 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 4,00 mètres ($L=H/2$).
3.3.2	Les annexes* autorisées au chapitre 1, peuvent joindre les limites séparatives latérales ou être accolées au bâtiment principal et aboutir soit en limite séparative soit avec un prospect de 4.00 m par rapport à cette dernière.
3.3.3	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.
3.3.4	Les vérandas devront respecter le prospect de 4.00 m. Elles pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée, si elle est en dur elle doit être couverte de tuiles canal rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.
3.3.5	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.2	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	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 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
EMPRISE AU SOL	
	L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% dans la zone 1AUep
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> 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 (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction* (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.



3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> 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 ($H = L$).
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction* ne peut excéder 8.50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Annexes*</i> La hauteur des constructions* annexes est limitée à 3.50 mètres.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	<p>Les constructions* ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p>
4.1.2	<p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p>
4.2	Toitures
4.2.1	<p><i>Formes et type de toiture</i></p> <p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% perpendiculaire à la voie.</p> <p>Il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'ils représentent moins de 40% de la superficie totale de la toiture.</p>
4.2.2	<p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal de couleur rouge (autres matériaux admis pour les toitures terrasses).</p>
4.2.3	<p><i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i></p> <p>Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.</p>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i> Les formes arrondies sont proscrites.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i> Les placages décoratifs et imitation de matériaux ainsi que les bardages bois sont interdits. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits. Les matériaux des façades devront être en crépi gratté fin ou taloché. Les bardages bois sont également admis sur moins de 25% de la superficie des façades. Sur le secteur de la Briqueterie : sont également admis les cayrous (les matériaux d'imitation cayrous sont en revanche interdits).



4.4.2	Couleur Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction* et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade* sont interdits.
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.6	Vérandas Dans le cas de vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus, sont admises. Elles doivent néanmoins être en harmonie avec la construction principale* (matériaux, couleurs, forme...)



4.7

Clôtures

Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2018.

La hauteur de la clôture se mesure :

- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.
- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain,
Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

- a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la **construction*** et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.
- b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée comme suit :
 - Soit un mur bahut de 0.80 m surmonté d'un grillage de 0.80 m ;
 - Soit un mur bahut de 1.60 m avec un pourcentage de perméabilité de 25 % minimum.
- c. En bordure des voies publiques, les murs de clôture seront crépis et peints en accord avec les couleurs des façades de l'immeuble.
- d. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m et devra être constituée d'un mur bahut de 0.80 m surmonté d'un grillage de 1 m. Il en va de même pour les limites aboutissant aux voies publiques.
- e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques plein indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPRNP et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.
- f. Dans le cas d'opérations d'ensembles ou de groupes d'habitations, les clôtures devront être traitées de manière homogène.
- g. En outre les clôtures devront respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



4.8	Enseignes
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>
4.9	Eléments techniques
4.9.1	<ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...).- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> . m



5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

5.1	<p>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</p> <p>Les espaces libres de toute construction* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...).</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p>Prise en compte des écoulements existants sur le site Briqueterie</p> <p>Un ancien correc traverse la zone de projet du Nord-Ouest au Sud Est avant de passer sous la rue des Grives et de rejoindre la rivière de Vives. Le projet devra démontrer la bonne prise en compte des débits existants par les aménagements projetés.</p>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



5.3	<p>Imperméabilisation des sols</p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière* devra présenter à minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue avec plusieurs types de matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none">• pleine terre• matériaux perméables <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none">- 350 m² de pleine terre = 350m² de surface non imperméabilisée- 350 m² de matériaux perméables = 350 m² de surface non imperméabilisée- 150m² de pleine terre + 200m² de matériaux perméables = 350m² de surface non imperméabilisée
5.4	<p>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</p> <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...</p> <p>Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce III) identifient un espace d'interface végétalisé à préserver ou à régénérer, il est strictement interdit de le supprimer ou de mettre en œuvre des actions pouvant porter atteinte à la santé des végétaux. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.</p>
5.5	<p>Préservation des murets existants</p> <p>Les murets en pierre sèches existants doivent être préservés. Ils doivent être intégrés au parti d'aménagement et restaurés si nécessaire dans le respect des techniques traditionnelles. Des adaptations de ces dispositions sont néanmoins possibles en cas d'impossibilité technique.</p>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none">- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction* (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.



Règles générales	
6.9	<p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension* d'une construction* existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.</p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions* inaccessibles en véhicule.</p>
6.10	<p>Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions* inaccessibles en véhicule.</p>
6.11	<p>Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction* dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.</p>



Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche de 60m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	<p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p>
7.5	<p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p>



8 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction* doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction* nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel,- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



	Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	<p><i>Informations / Piscines</i></p> <p><i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- vidange par temps sec uniquement,</i><i>- débit de rejet maximum de 3 L/s,</i><i>- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,</i><i>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</i> <p><i>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</i></p>
8.4	<p>Electricité et communications électroniques</p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions* aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p>Collecte des déchets</p> <ul style="list-style-type: none">- Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	<p>Réseaux incendie</p> <ul style="list-style-type: none">- Les possibilités de construction* ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



ZONE 1AUE /

1AUE : correspondant à un secteur destiné à l'urbanisation à vocation économique dominante. La zone est déjà urbanisée en très grande partie par des aires de stationnement, des bâtiments ainsi qu'un parc photovoltaïque.

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions* sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à la condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par les OAP soient respectés.



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS* – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les **constructions*** ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AUE	Artisanat et commerce de détail	1AUE : sous réserve de constituer une activité annexe* à une activité principale de production au sein de la zone d'activité	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
1AUE	Restauration	Néant	Néant
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Commerce de gros		
1AUE	Industrie	Néant	Néant
	Entrepôt	Néant	Néant
	Bureau	Néant	Néant
1AUE	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)		

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement
Page 120 sur 202



2 - AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
1AUE	Les constructions* , les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions* , installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions* et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, les stockages non liés à une activité autorisée sur la zone ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières



La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque

Sont soumis à conditions :

Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux **constructions***/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

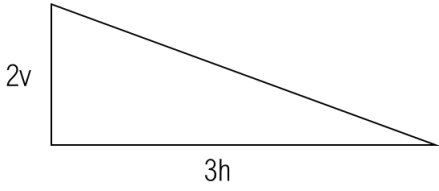
Rappel : tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage.
Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>).
Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 66.

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions* et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1AUE	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



ZONE 1AUE

Sont soumis à conditions :		
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
1AUE	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation,- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade . Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies* et débords.
3.1.2	S'il y a le long de certaines voies un ordonnement de fait* des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction* qui s'y insérera devra respecter l' ordonnement* . En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction* pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.
3.1.3	S'il n'existe pas d' ordonnement de fait* marquant le caractère de la rue, les façades sur rue des constructions* nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies* en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de 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 4,00 mètres ($L=H/2$).
3.3.2	Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.2	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Néant
3.6	Cas particuliers
	Néant



	EMPRISE AU SOL
	Néant
	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> 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 (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction* (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> 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 ($H = L$).
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction* ne peut excéder 13.00 mètres.



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions* ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% perpendiculaire à la voie. Il est admis de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine et, dans cette hypothèse, les toitures terrasses sont autorisées.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge. Le bac acier de couleur rouge est également autorisé pour les toitures de plus de 250m ² .

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les formes arrondies sont proscrites.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux ainsi que les bardages bois sont interdits. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits. Lors de travaux de réfection sur les façades existantes en pierre ou cayrou, les crépis seront proscrits et la pierre (ou cayrou) apparente sera maintenue dans le respect de l'identité communale. Les matériaux des façades pourront être : <ul style="list-style-type: none">- en crépi gratté fin ou taloché- en bardage bois- en bardage métallique ou composite.



4.4.2	<p><i>Couleur</i></p> <p>Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits.</p> <p>Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.</p> <p>Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.</p>
4.6	<p>Souches de cheminées et éléments de ferronnerie</p> <p>Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade.</p> <p>Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.</p>
4.7	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2018.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none">- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.10	<ul style="list-style-type: none">a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction*.b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée comme suit :<ul style="list-style-type: none">- Soit un mur bahut de 0.80 m surmonté d'un grillage de 0.80 m,

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



	<ul style="list-style-type: none">- Soit un mur bahut de 1.60 m avec un pourcentage de perméabilité de 25 % minimum.c. En bordure des voies publiques, les murs de clôture seront crépis et peints en accord avec les couleurs des façades de l'immeuble.d. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m et devra être constituée d'un mur bahut de 0.80 m surmonté d'un grillage de 1.00 m. Il en va de même pour les limites aboutissant aux voies publiques.e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0,20 m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques plein indispensables (poteaux, coffret) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPRNP et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.f. Le long de la RD 115, les murs de clôtures sur les voies publiques seront de 1.80 mètres (ils pourront être considérés comme des murs anti-bruit).g. En outre les clôtures devront respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.
4.8	Enseignes
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>
4.9	Eléments techniques
4.9.1	<ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...)- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.



	<p>- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.</p>
4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Patrimoine</i>
	Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.10.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .



5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

5.1	<p>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</p> <p>Les espaces libres de toute construction* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...).</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p>Imperméabilisation des sols</p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière* devra présenter à minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue avec plusieurs types de matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none">• pleine terre• matériaux perméables <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none">- 350 m² de pleine terre = 350m² de surface non imperméabilisée- 350 m² de matériaux perméables = 350 m² de surface non imperméabilisée- 150m² de pleine terre + 200m² de matériaux perméables = 350m² de surface non imperméabilisée

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



5.3	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... Un espace tampon d'une largeur minimale de 10m est imposé pour qualifier l'interface de la zone 1AUE avec la zone N. Il doit être végétalisé à l'aide d'essences adaptées aux caractéristiques du milieu naturel et permettre un écran suffisant pour atténuer l'impact visuel des constructions.
-----	--

6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none">- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.4	La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	Pour l'ensemble des destinations autorisées dans la zone, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction* (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.



Règles générales	
6.7	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.8	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions* inaccessibles en véhicule.
6.9	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction* dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Restauration Hébergement hôtelier et touristique	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Industrie Entrepôt	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 5 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



Bureaux	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés
---------	---	---------------------------------------

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	<p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p>
7.5	<p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p>



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction* doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction* nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel,- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



	Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions* aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets <ul style="list-style-type: none">- Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie <ul style="list-style-type: none">- Les possibilités de construction* ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.



ZONE 2AU

ZONE 2AU /

Ces zones sont actuellement bloquées. Leurs ouvertures à l'urbanisation sont soumises à une évolution du PLU.



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS* – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les **constructions*** ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
	Logement	Engagement d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque 70% des zones 1AU de la commune seront remplies, postérieurement à l'année 2028 et sous réserve de capacités suffisantes des réseaux notamment d'assainissement et d'eau potable.	Les opérations destinées à accueillir plus de 2 unités de logement devront présenter à minima 20% de logements aidés.
	Hébergement	La zone Camp del Moly devra faire l'objet d'une étude spécifique lors de son ouverture à l'urbanisation permettant d'élaborer un projet préservant au maximum les enjeux agricoles et prenant en compte le risque inondation (aménagement urbain, typologies de constructions...)	

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



2 - AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
2AU	Les constructions* , les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions* , installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions* et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement

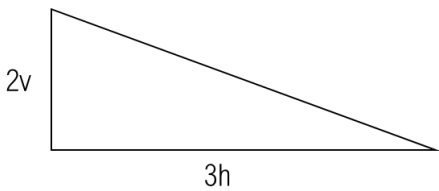


Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions* /installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Rappel : tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions* et activités	Conditions d'implantation / interdiction
2AU	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers,- À des aménagements hydrauliques,- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.



ZONE 2AU

Sont soumis à conditions :

		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
2AU	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation,- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
	Néant
3.2	Cas particuliers
	Néant
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	Règles générales
	Néant
3.4	Cas particuliers
	Néant

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Néant
3.6	Cas particuliers
	Néant
EMPRISE AU SOL	
	Néant
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*	
3.7	Mode de calcul
	Néant

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions* ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Néant
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Néant
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i> Néant
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Néant
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i> Néant
4.4.2	<i>Couleur</i> Néant

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2018. La hauteur de la clôture se mesure : <ul style="list-style-type: none">- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
4.8	Enseignes Néant
4.9	Eléments techniques Néant
4.10	Cas particuliers Néant



5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

5.1	<p>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</p> <p>Les espaces libres de toute construction* doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...).</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p>Imperméabilisation des sols</p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière* devra présenter à minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue avec plusieurs types de matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none">• pleine terre• matériaux perméables <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none">- 350 m² de pleine terre = 350m² de surface non imperméabilisée- 350 m² de matériaux perméables = 350 m² de surface non imperméabilisée- 150m² de pleine terre + 200m² de matériaux perméables = 350m² de surface non imperméabilisée
5.3	<p>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</p>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...

6 - STATIONNEMENT

Règles générales	
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions* ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction* (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



6.9	<p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension* d'une construction* existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.</p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions* inaccessibles en véhicule.</p>
6.10	<p>Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions* inaccessibles en véhicule.</p>
6.11	<p>Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction* dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.</p>



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	<p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p>
7.5	<p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p>



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction* doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction* nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel,- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel,- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



8.3.2	Informations / Piscines <i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i> <ul style="list-style-type: none">- vidange par temps sec uniquement,- débit de rejet maximum de 3 L/s,- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <i>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</i>
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions* aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulièrement justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets <ul style="list-style-type: none">- Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie <ul style="list-style-type: none">- Les possibilités de construction* ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



ZONE 2AU

M1 - PLU SAINT JEAN PLA DE CORTS
IV.A REGLEMENT ECRIT

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*

Page 153 sur 202



TITRE 3 - Les zones Agricoles (A) /



ZONE A /

La zone agricole, dite zone **A**, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ce classement assure aussi le maintien des fonctions environnementales et paysagères de ces secteurs.

Elle comprend deux secteurs :

Ah : hameau agricole de Villargeil

Aj : espaces de jardins familiaux



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS* – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les **constructions*** ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A Ah Aj	Exploitation agricole	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation excepté en cas de nécessité impérative dument explicité dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. - de présenter une emprise au sol maximale de 5 m² dans la sous zone Aj. - dans la zone A, de ne pas se situer à moins de 50m du périmètre de la zone urbaine (zones U) ou à urbaniser (zones AU) pour les constructions* de plus de 150m² d'emprise au sol, sauf contrainte technique justifiée. <p>Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, ou à leurs évolutions.</p> <p>Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives.</p>	Néant

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



ZONE A

M1 - PLU SAINT JEAN PLA DE CORTS IV.A REGLEMENT ECRIT

Sont interdites les **constructions*** ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A Ah	Logement nécessaire à l'exploitation agricole	<p>Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation</p> <p>Ils devront respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles,- Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire,- L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation,- Le logement ne doit pas être disjoint de l'exploitation après leur réalisation,- Ne pas se situer dans périmètre de 100m autour d'une STEP en activité.	Néant
A Ah	Exploitation forestière	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">- de respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité.- de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser.	Néant
A Ah	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	<p>Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions* nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	Néant

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



2 - AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
A Ah Aj	Les constructions* , les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions* y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions* et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravaning à l'exception du camping à la ferme Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables y compris les matériaux de constructions* ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque
	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol



ZONE A

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions*/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Rappel : tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions* et activités	Conditions d'implantation / interdiction
A Ah	Constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	<ul style="list-style-type: none">- Les activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production,- Elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,- Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. <p>Pour rappel : L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour toute implantation.</p>
A Ah	Extension* limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">- Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction* existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire,- Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m²,- Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire,- Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale excepté s'il s'agit de créer un espace refuge pour se prémunir du risque inondation.



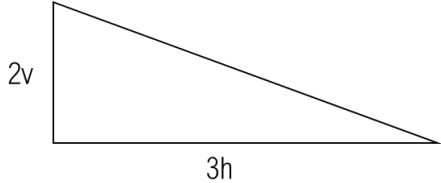
ZONE A

Sont soumis à conditions	
A Ah	<p>Réalisation d'annexes* de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU</p>
	<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none">- Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15 mètres du point le plus proche de la construction* principale à laquelle elle se rattache,- Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m,- Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 15m²,- Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire,- de respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant au secteur. <p>Pour rappel : L'implantation d'annexes se doit de respecter les règles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).</p>
Ah	<p>Changement de destination d'un bâtiment existant</p>
	<p>Les bâtiments compris dans le secteur Ah sont définis comme des bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination au sens L151-11 du Code de l'Urbanisme. La nouvelle destination ne peut être que l'habitat ou l'hébergement touristique ou être une destination autorisée par le présent règlement de la zone Ah. Cette nouvelle destination ne doit pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes et doit être compatible avec la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.</p> <p>Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)</p>
A Ah	<p>Constructions* et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA)</p>
	<p>Sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des sièges d'exploitation existants ou de secteurs urbanisés afin d'éviter le mitage agricole.</p> <p>Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques le justifient.</p>

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



Sont soumis à conditions

<p>A Ah</p>	<p>Affouillements et exhaussements de sol</p>	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers, sportifs ou ludiques,- À des aménagements hydrauliques,- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. <p>Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.</p>
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
<p>A Ah</p>	<p>Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</p>	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- qu'elles soient utiles au fonctionnement d'une construction* autorisée dans la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



ZONE A

M1 - PLU SAINT JEAN PLA DE CORTS IV.A REGLEMENT ECRIT

Sont soumis à conditions		
Aj	Abri de jardins	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">- de présenter une emprise au sol et une surface de plancher inférieure à 5m²- d'être en bois <p>Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière*, il ne peut en aucun cas servir d'habitation.</p>
Aj	Aires de stationnement	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables.

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade.
3.1.2	Dans le secteur Ah , s'il y a le long de certaines voies un ordonnement de fait* des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction* qui s'y insérera devra respecter l'ordonnement. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.
3.1.3	Dans le secteur A , les constructions* nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 15.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Cette distance est portée à 35 mètres de la RD115. Pour les constructions agricoles techniques (serres, tunnels,...) cette distance est ramenée à 5.00m.
3.1.3	Les piscines sont admises sous condition d'être implantées à 5.00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions* et des autres emprises publiques.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. Le long des routes départementales, une distance minimale de 4.00m de l'alignement des voies publiques ou privées est maintenue.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de 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 3,00 mètres ($L=H/2$).
3.3.2	Les annexes* autorisées au chapitre 1, peuvent joindre les limites séparatives latérales ou être accolées au bâtiment principal et aboutir soit en limite séparative soit avec un prospect de 4.00 m par rapport à cette dernière.
3.3.3	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



ZONE A

3.4	Cas particuliers
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions,- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
3.5	Règles générales Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions* nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.

	EMPRISE AU SOL
	Néant

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> 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 (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction* (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction* ne peut excéder 8.50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Annexes*</i> La hauteur des constructions* annexes est limitée à 3.50 mètres.
3.9.2	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> La hauteur maximale de la zone des équipements d'intérêt collectifs et services publics peut être pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



3.9.3	<p><i>Constructions* / installations techniques agricoles</i></p> <p>La hauteur maximale de la zone peut être adaptée pour les constructions* / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels...). Ces constructions /installations techniques devront néanmoins rechercher à minimiser leur hauteur pour se rapprocher de la hauteur maximale autorisée dans la zone.</p>
3.9.4	<p><i>Bâtiments existants</i></p> <p>Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none">- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions- sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble <p>Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions* qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).</p>

4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	<p>Règles générales</p>
4.1.1	<p>Les constructions* ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p>
4.1.2	<p>Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.</p>



4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% perpendiculaire à la voie. Les bâtiments d'exploitation pourront présenter une pente différente. Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles représentent moins de 50% de la superficie totale de la toiture.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge Les bâtiments d'exploitation pourront présenter des matériaux différents présentant des tonalités de gris ou de marron. Les matériaux brillants sont proscrits. Les toitures des vérandas peuvent être entièrement ou partiellement vitrée, si elles sont en dur elles doivent être couvertes de tuiles canal rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i> Les fenêtres et ouvertures auront une tendance verticale ou horizontale.



4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i> Les placages décoratifs et imitation de matériaux ainsi que les bardages bois sont interdits. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits. Lors de travaux de réfection sur les façades existantes en pierre, les crépis seront proscrits et la pierre apparente sera maintenue dans le respect de l'identité communale. Les matériaux des façades devront être en crépi gratté fin ou taloché ou en pierre naturelle. Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces. Dans le secteur Aj, les façades seront obligatoirement en bois ou enduites.
4.4.2	<i>Couleur</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (<i>annexes*</i> , clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.



4.5	Balcons, escaliers, auvents Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction* et sont constitués des mêmes matériaux.
4.6	Vérandas Dans le cas de vérandas, d'autres solutions que celles de base énumérées ci-dessus sont admises. Elles doivent néanmoins être en harmonie avec la construction principale* (matériaux, couleurs, forme...)
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2018. La hauteur de la clôture se mesure : <ul style="list-style-type: none">- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. <ol style="list-style-type: none">a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels et agricoles.b. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m de mur plein, ou 0,80 mètre de mur bahut et 1 mètre de grillage de même pour les limites séparatives aboutissant aux voies publiques.c. La hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,60 m avec 0,80 de mur bahut surmonté de 0,80 m de grillage ou 1,60 m de mur plein avec un pourcentage de perméabilité de 25 % minimum.d. Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.e. Dans tous les cas et pour les clôtures agricoles, une conception discrète devra être recherchée.f. En outre les clôtures devront respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.



4.8	Enseignes
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades.</p>
4.9	Eléments techniques
4.9.1	<ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...)- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Constructions* / installations techniques agricoles</i> Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions* / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels...). Ces constructions /installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du chapitre II.4, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits.
4.10.3	<i>Patrimoine</i> Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.10.4	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservés.
-----	--



5.2	<p>Intégration paysagère des constructions* et aménagements</p> <p><u>Dans tous les secteurs A et Ah :</u></p> <p>a/ Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions* et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel.</p> <p>b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposées de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public situé aux abords immédiats de l'unité foncière* du projet.</p> <p>c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...).</p> <p>Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.</p> <p>d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.</p>
5.3	<p>Imperméabilisation des sols</p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière* devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue avec plusieurs types de matériaux :</p> <ul style="list-style-type: none">• pleine terre• matériaux perméables <p>Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p>



ZONE A

- 400 m² de pleine terre = 400m² de surface non imperméabilisée
- 400 m² de matériaux perméables = 400 m² de surface non imperméabilisée
- 150m² de pleine terre + 250m² de matériaux perméables = 400m² de surface non imperméabilisée

6 - STATIONNEMENT

6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
6.2	Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.
6.3	Quelle que soit la superficie et le type de l'aire de stationnement, l'atténuation de sa visibilité par une localisation et une végétalisation adaptée sera recherchée. Il est exigé à minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non. Des matériaux perméables, sobres et durables seront privilégiés.

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	<p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p>
7.5	<p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p>



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction* nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



ZONE A

M1 - PLU SAINT JEAN PLA DE CORTS IV.A REGLEMENT ECRIT

	Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	<i>Informations / Piscines</i> <i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i> <ul style="list-style-type: none">- vidange par temps sec uniquement,- débit de rejet maximum de 3 L/s,- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <i>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</i>



TITRE 4 - Les zones Naturelles (N) /



ZONE N /

La zone naturelle et forestière, dite zone **N**, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'exploitations forestières, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques naturels.

La zone **N** comprend 3 secteurs :

- **Nt** : Espaces naturels à vocation touristique ou de loisirs : plans d'eau, campings...
- **Nc** : Espaces naturels délimités notamment en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les **constructions*** et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Il accueille notamment le secteur de carrières.
- **Ncs** : Espaces naturels destinés à accueillir les **constructions***/installations liées à la carrière (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*
Page 179 sur 202



Chapitre 1 / DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS* – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les **constructions*** ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N Nt	Exploitation agricole et forestière	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation excepté en cas de nécessité impérieuse dument explicité dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme. - de présenter une emprise au sol maximale de 100 m² Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, ou à leurs évolutions. - de ne pas présenter de surface de plancher à destination de logement <p>Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives</p>	
N Nt Nc Ncs	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	<p>Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions* nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public (notamment aménagements légers en cohérence avec les plans</p>	Néant

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



ZONE N

M1 - PLU SAINT JEAN PLA DE CORTS IV.A REGLEMENT ECRIT

		<p>d'eau), dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Dans le secteur Nc, les parcs photovoltaïques sont également autorisés sur les espaces dégradés.</p>	
Ncs	Bureau	Sous réserve de respecter les dispositions prévues lors de l'instauration du Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées et figurant dans le rapport de présentation.	Néant
Nc	Constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles	Sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation de la carrière.	Néant



2 - AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES

Zonage	Sont interdits :
	Les constructions* , les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions* y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions* et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
N	Les nouvelles habitations légères de loisir (HLL)
Nt	Les nouveaux terrains de camping et de caravaning
Nc	Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
Ncs	Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les nouveaux villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables y compris les matériaux de constructions* ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. Ne sont pas concernés par cette disposition, les aires de stationnement répondant aux besoins d'activités régulièrement autorisée
	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières exceptés dans les secteurs Nc et Ncs



ZONE N

Zonage	Sont interdits :
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque
	Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol excepté dans le secteur Nc



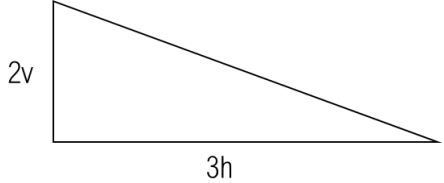
ZONE N

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions*/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Rappel : tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, construction M1s* et activités	Conditions d'implantation / interdiction
N Nt Nc Ncs	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none">- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,- À des aménagements paysagers, sportifs ou ludiques,- À des aménagements hydrauliques,- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ces conditions ne s'appliquent pas aux secteurs Nc et Ncs . Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



ZONE N

Sont soumis à conditions		
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
Nc Ncs	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- qu'elles soient utiles au fonctionnement d'une construction* autorisée dans la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
Nt	Réhabilitations/modernisations des hébergements touristiques et hôteliers existants et réhabilitation/modernisation des constructions* et installations en lien direct avec ceux-ci	Sous réserve de rechercher notamment une amélioration de l'intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS*

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade.
3.1.2	Les constructions* nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 15.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Cette distance est portée à 35 mètres de la RD115. Pour les constructions agricoles techniques (serres, tunnels,...) cette distance est ramenée à 5.00m.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. Le long des routes départementales, une distance minimale de 4.00m de l'alignement des voies publiques ou privées est maintenue.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de 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 4,00 mètres ($L=H/2$).
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions* nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



	Les constructions au sein du secteur Ncs doivent être regroupées afin de former un volume cohérent dans le grand paysage.
	EMPRISE AU SOL
3.6	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions* est limitée à 1 000 m ² dans le secteur Ncs . Elle est réduite à 100m ² pour les exploitations agricoles dans les secteurs N et Nt .
	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> 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 (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction* (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur maximale des constructions* ne peut excéder 8.50 mètres. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8.00 mètres dans le secteur Ncs (maximum R+1).



3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit* ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none">- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions* qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).
3.9.2	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> La hauteur maximale de la zone des équipements d'intérêt collectifs et services publics peut être pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
3.9.3	<i>Constructions* / installations techniques agricoles</i> La hauteur maximale de la zone peut être adaptée pour les constructions* / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels...). Ces constructions /installations techniques devront néanmoins rechercher à minimiser leur hauteur pour se rapprocher de la hauteur maximale autorisée dans la zone.



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	<p>Les constructions* ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.</p> <p>Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.</p> <p>Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.</p>
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

**Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement*



4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% perpendiculaire à la voie. Les bâtiments d'exploitation pourront présenter une pente différente. Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles représentent moins de 50% de la superficie totale de la toiture. Dans le secteur Ncs , seules les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve qu'elles présentent une bonne intégration des constructions* dans le paysage (couleur, matériaux...).
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal de couleur rouge Les bâtiments d'exploitation pourront présenter des matériaux différents présentant des tonalités de gris ou de marron. Les matériaux brillants sont proscrits. Dans le secteur Ncs , les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement spécifique garantissant leur intégration paysagère (couleur et matériaux). Les toitures végétalisées sont autorisées.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.



4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i> Les fenêtres et ouvertures auront une tendance verticale ou horizontale.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Matériaux</i> Les placages décoratifs et imitation de matériaux ainsi que les bardages bois sont interdits. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits. Lors de travaux de réfection sur les façades existantes en pierre, les crépis seront proscrits et la pierre apparente sera maintenue dans le respect de l'identité communale. Les matériaux des façades devront être en crépi gratté fin ou taloché ou en pierre naturelle. L'utilisation de la chaux est à privilégier. Dans le secteur Ncs , les façades seront traitées en pierre naturelle (les placages d'imitation sont interdits) et/ou enduits à la chaux de finition talochée. Les bardages bois sont également autorisés.



4.4.2	<p>Couleur</p> <p>Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits.</p> <p>Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes*, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux.</p> <p>Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.</p> <p>Dans le secteur Ncs, seules les teintes se rapprochant des éléments naturels environnants sont autorisées (nuances de beige, marron ou gris).</p>
4.5	<p>Balcons, escaliers, auvents</p> <p>Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction* et sont constitués des mêmes matériaux.</p>
4.6	<p>Clôtures</p> <p>Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal en date du 29 mai 2018.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none">- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>



	<ul style="list-style-type: none">- Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels et agricoles.- La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,80 m de mur plein, ou 0,80 mètre de mur bahut et 1 mètre de grillage de même pour les limites séparatives aboutissant aux voies publiques.- La hauteur totale des clôtures en bordure de voies publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,60 m avec 0,80 de mur bahut surmonté de 0,80 m de grillage ou 1,60 m de mur plein avec un pourcentage de perméabilité de 25 % minimum.- Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.- Dans tous les cas et pour les clôtures agricoles, une conception discrète devra être recherchée.- En outre les clôtures devront respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.- Dans le secteur Ncs, les clôtures devront être perméables, de teintes se rapprochant des éléments naturels environnants (nuances de beige, marron ou gris) et d'une hauteur maximale de 2.00m.
4.7	Enseignes
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades.</p> <p>Dans le secteur Ncs, les enseignes lumineuses sont interdites.</p>



4.8	Eléments techniques
4.8.1	<ul style="list-style-type: none">- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...).- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.9.2	<i>Constructions* / installations techniques agricoles</i> Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions* / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels...). Ces constructions /installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du chapitre II.4, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



4.9.3	Patrimoine Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.9.4	Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .
4.9.5	Constructions* / installations nécessaires à la mise en valeur des richesses du sol ou du sous-sol Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions* / installations (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité. Ces constructions /installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du chapitre II.4, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits.

5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservés.
5.2	Intégration paysagère des constructions* et aménagements Dans tous les secteurs : a/Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions* et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel.

b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposées de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public situé aux abords immédiats de l'**unité foncière*** du projet.

c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...).

Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.

d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale a minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.

5.3

Imperméabilisation des sols

Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

Chaque **unité foncière*** devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue avec plusieurs types de matériaux :

- pleine terre
- matériaux perméables

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 400 m² de pleine terre = 400m² de surface non imperméabilisée
- 400 m² de matériaux perméables = 400 m² de surface non imperméabilisée
- 150m² de pleine terre + 250m² de matériaux perméables = 400m² de surface non imperméabilisée



5.4	<p>Eléments de paysage identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural</p> <p>Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none">- La végétation présente doit être maintenue, les constructions* et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci.- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none">- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
-----	--

6 - STATIONNEMENT

6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
6.2	Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.
6.3	Quelle que soit la superficie et le type de l'aire de stationnement, l'atténuation de sa visibilité par une localisation et une végétalisation adaptée sera recherchée. Il est exigé a minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non. Des matériaux perméables, sobres et durables seront privilégiés.



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	<p>Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p>
7.5	<p>Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.</p> <p>Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.</p>



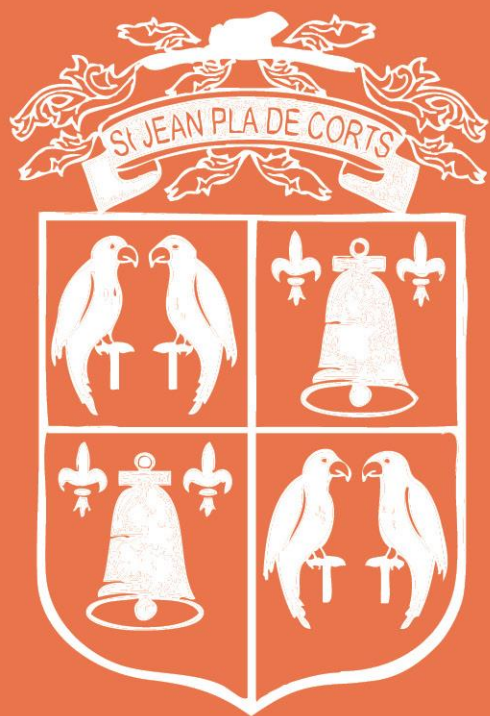
8 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction* nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : <ul style="list-style-type: none">- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.

*Le terme est défini dans le lexique annexé au présent règlement



	Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	<i>Informations / Piscines</i> <i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i> <ul style="list-style-type: none">- vidange par temps sec uniquement,- débit de rejet maximum de 3 L/s,- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <i>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</i>



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr

