

PLAN LOCAL D'URBANISME

TROUILLAS

Envoyé en préfecture le 11/10/2023

Reçu en préfecture le 11/10/2023

Publié le

ID : 066-246600449-20230928-126_23_REVIS_TR-DE

PIECE IV.A

REGLEMENT ECRIT



sples
Communauté de Communes



REVISION

ARRÊT DE PROJET - 28.09.2023



page 1/219

Chaîne d'intégrité du document : 8E C0 C9 94 45 FFE5 CB 2F 53 91 57 28 7F A0 60
Publié le : 11/10/2023
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/170797>



SOMMAIRE

| | |
|----------------------------------------|-----|
| I] LES ZONES URBAINES (U) / | 3 |
| 1. ZONE UA / | 3 |
| 2. ZONE UB / | 34 |
| 3. ZONE UC / | 63 |
| 4. ZONE Uep / | 92 |
| 5. ZONE Ue / | 115 |
| II] LES ZONES A URBANISER (AU) / | 138 |
| 1. ZONE 1AUE / | 138 |
| 2. ZONE 2AU / | 164 |
| III] LA ZONE AGRICOLE (A) / | 165 |
| IV] LA ZONE NATURELLE (N) / | 194 |

ARRÊTÉ - 28.09.2023

I] LES ZONES URBAINES (U) /

1. ZONE UA /

UA : correspondant au centre ancien (constructions réalisées principalement avant 1950)

UAa : correspondant à un prolongement du centre ancien (constructions réalisées principalement avant 1950) dont la densité est moindre et l'alignement des constructions non systématique

UAb : correspondant à un secteur au sein duquel sont autorisées les annexes aux constructions du secteur UAa sous conditions

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 autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
|------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| UA UAa | Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Néant | Néant |
| UA UAa UAb | Habitation | Logement | Il n'est admis qu'un seul logement par unité foncière. UAb : Seules les annexes de bâtiments d'habitation régulièrement autorisés dans la zone UAa sont admises | Néant |



| | | | | |
|------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Hébergement | UAb : Seules les annexes de bâtiments d'habitation régulièrement autorisés dans la zone UAa sont admises | Néant |
| UA UAa | Commerce et activités de service | 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. | Le changement de destination des commerces et activités de service existants en rez-de-chaussée est interdit. Ils pourront toutefois être affectés à du stationnement (sans création de nouveau logement). |
| | | Restauration | Néant | |
| | | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Néant | |
| | | Cinéma | Néant | |
| | | Hôtels | Néant | |
| | | Autres hébergements touristiques | Néant | |
| UA UAa UAb | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Néant | Néant |
| | | 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 | | |
| UA UAa | Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Entrepôt | Les activités de dépôt / stockage à l'intérieur du bâti doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de désagréments (accessibilité, circulation, fréquentation,...), risques (produits explosifs, pollutions,...) ou nuisances (sonores, olfactives,...) excessifs pour les riverains. | |
| | | Bureau | Néant | Néant |
| | | Centre de congrès et d'exposition | Néant | Néant |

APPRÊTÉ
2023



#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

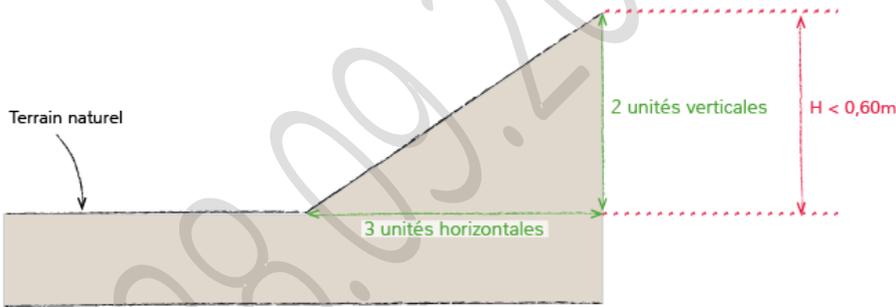
| Zonage | Sont interdits : |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UA UAa UAb | Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises 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 mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
| | Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (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 détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque. |



| | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UA UAa | La création de logement supplémentaire suite à des travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation. |
| UAb | Les piscines. |

| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. | | <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.</p> |
| Zonage | Usages et affectations des sols, constructions et activités | Conditions d'implantation / interdiction |
| UA UAa UAb | 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 2v/3h (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, |

Page 7/219
 Chaîne d'intégrité du document : 8E C0 C9 94 45 FFE5 CB 2F 53 93 51 57 28 7F A0 60
 Publié le : 11/10/2023
 Par : OLIVE René
 Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/17097>

| | | |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - 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><i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i></p>  |
| UA 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,... |
| UA UAa | Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU | <p>Elles sont autorisées à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que les extensions et modifications soient compatibles en termes 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. |
| UA UAa | Annexes | <p>Elles sont autorisées à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière, - De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout (2.50m en cas de toiture terrasse), |



| | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <ul style="list-style-type: none">- De ne pas dépasser 20m² d'emprise au sol,- De ne pas dépasser 6m de longueur maximum,- De ne pas dépasser trois annexes par unité foncière (50m² maximum d'emprise au sol totale),- D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...),- De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA,- De ne pas servir d'habitation. |
| UAb | Annexes de bâtiments d'habitation régulièrement autorisés dans la zone UAa | Elles sont autorisées à conditions : <ul style="list-style-type: none">- De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière,- De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout (2.50m en cas de toiture terrasse),- De ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol,- De ne pas dépasser 6 m de longueur,- De ne pas dépasser trois annexes par unité foncière (50 m² maximum d'emprise au sol totale),- D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...),- De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA,- De ne pas servir d'habitation. |
| UA UAa | Piscines | Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives. |
| UA UAa UAb | Abris pour animaux | Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance excessive pour le voisinage. |
| UA UAa | Changement de destination d'un bâtiment à usage agricole (cave, remise,...) vers de l'habitat | Un seul logement peut être créé par unité foncière. |



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

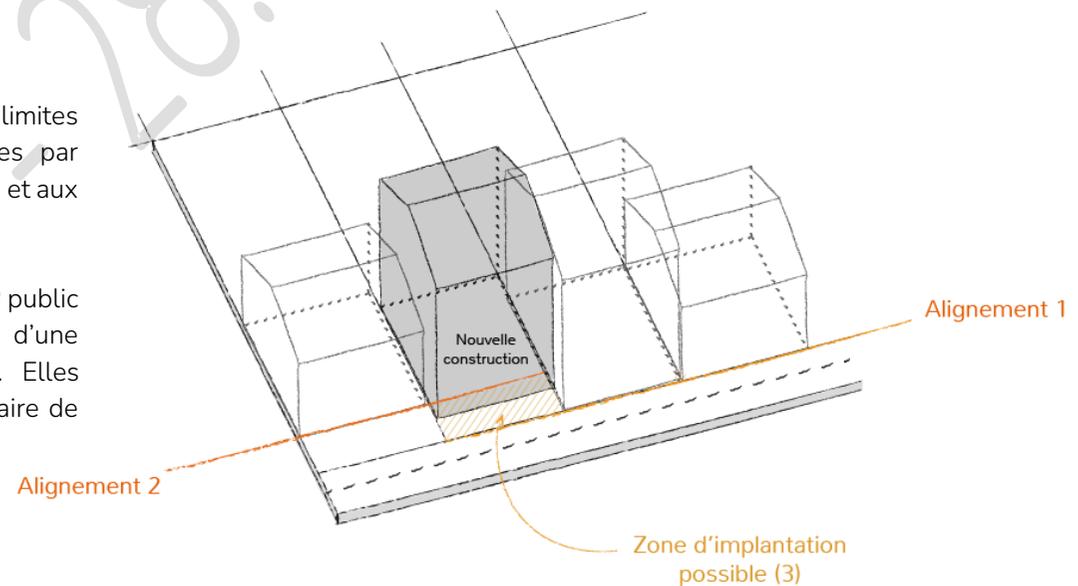
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1 Règles générales

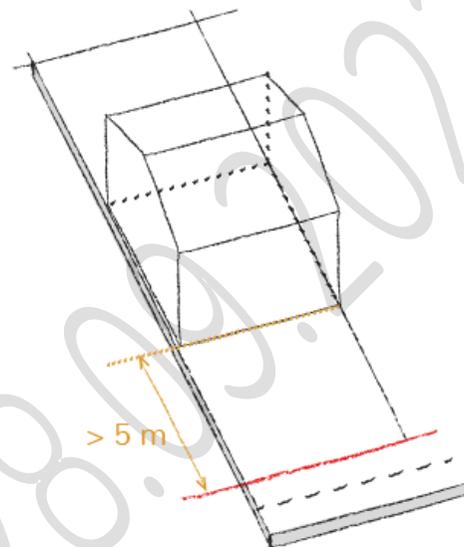
3.1.1 L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.

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 0,25m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.



Dans le secteur **UAa**, les constructions peuvent être édifiées en retrait de l'alignement, à une distance ne pouvant être inférieure à 5.00m.



Dans le secteur **UAb**, les annexes doivent être implantées à 3.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.

3.1.3 Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, et des autres emprises publiques.

3.1.4 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.

Pour les bâtiments implantés à l'alignement, de tels travaux peuvent être envisagés au cas par cas avec l'accord du gestionnaire de voirie.





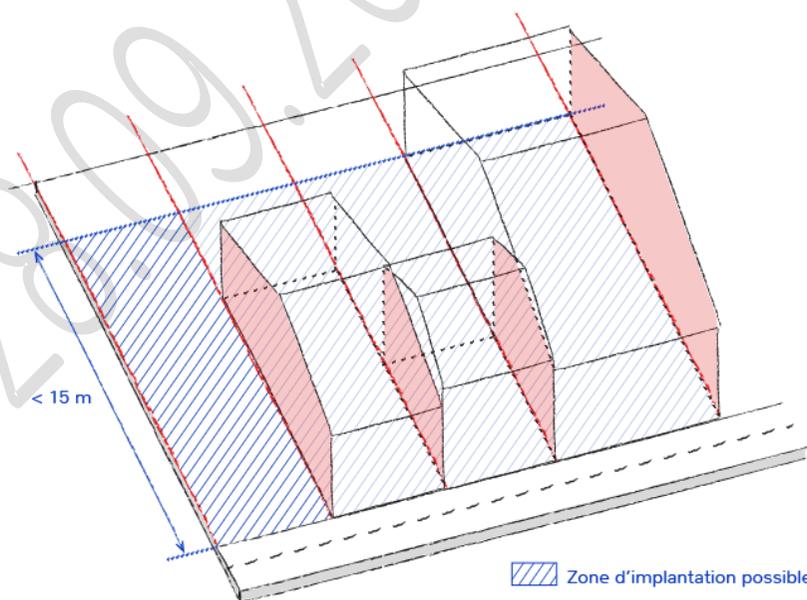
| | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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, un 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 les prescriptions des règles générales (point 3.1),- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

ARRÊTÉ - 2023-09-28

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, sur une profondeur maximum de 15m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, sauf dans le secteur **UAa**.

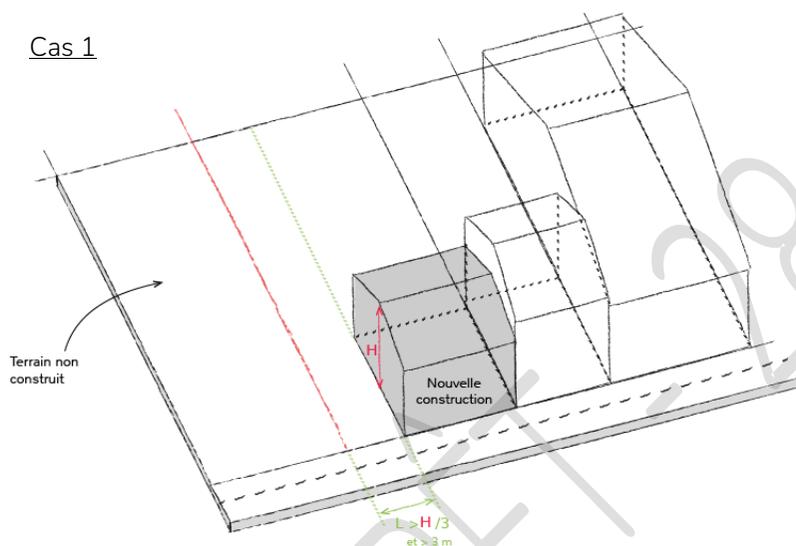


Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises si elles permettent d'améliorer l'intégration dans le site de ces constructions et leur composition générale.

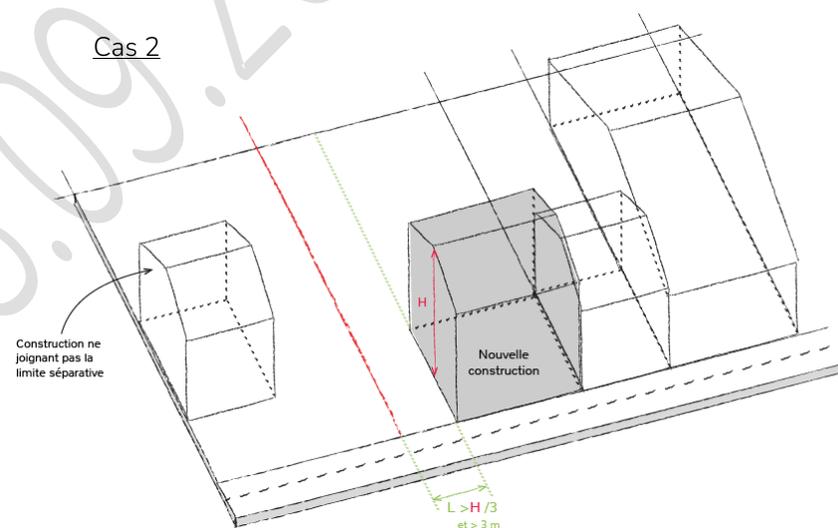
- 3.3.2 La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :
- le terrain voisin n'est pas construit (Cas 1),
 - il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative (Cas 2).

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 d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m.

Cas 1



Cas 2



- 3.3.3 Les annexes autorisées au chapitre 1 doivent être implantées en limites séparatives ou à 2.00m minimum des limites séparatives.
- 3.3.4 Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum des limites séparatives.
- 3.3.5 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) 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>Bâtiments existants</i> |
| | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un 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 les prescriptions des règles générales (point 3.1),- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | |
| 3.5 | Néant |

| | |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| EMPRISE AU SOL | |
| 3.6 | Dans le secteur UAb , l'emprise au sol d'une annexe est limitée à 20m ² (trois annexes maximum sont autorisées par unité foncière dans la limite d'une emprise au sol totale de 50m ²). |

Page 15/219
Chaîne d'intégrité du document : 8E C0 C9 94 45 FFE5 CB 2F 53 93 91 57 28 7F A0 6P
Publié le : 11/10/2023
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/170797>

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

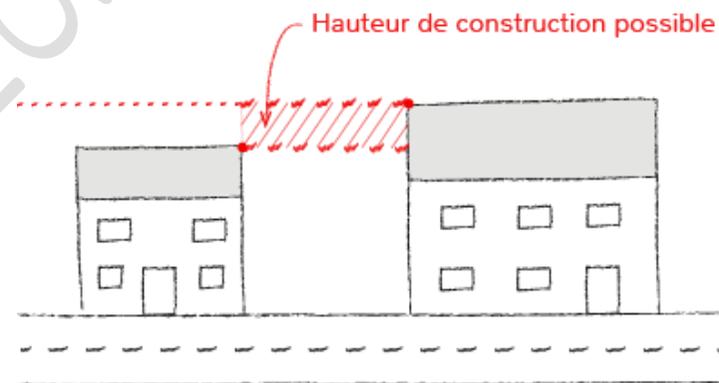
3.7 Mode de calcul

- 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 de fortes pentes (supérieure à 25%) ou une topographie accidentée sur l'emprise de la construction, la hauteur maximale prescrite dans la zone pourra être légèrement adaptée, sous réserve que cela ne génère pas une différence de plus de 1 niveau entre la construction nouvelle et les constructions voisines existantes.

3.8 Règles générales

3.8.1 Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit correspondre à une hauteur comprise entre les hauteurs des constructions situées aux abords immédiats.



3.8.2 Hauteur absolue

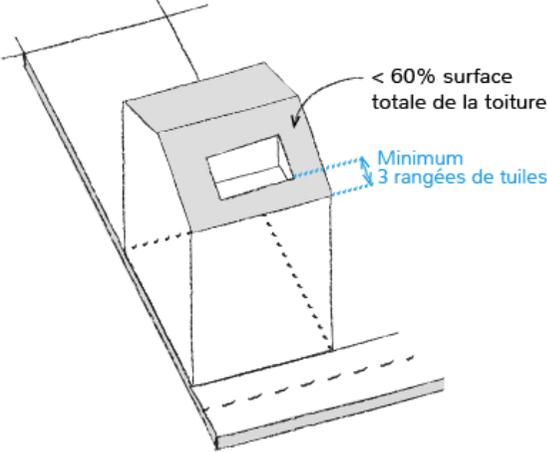
La hauteur de toute construction ne peut excéder 9m.



| | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.9 | Cas particuliers |
| 3.9.1 | <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. |
| 3.9.2 | <i>Annexes</i> |
| | La hauteur des annexes est limitée à 3.50m (2.50m en cas de toiture terrasse). |
| 3.9.3 | <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 les prescriptions des règles générales (point 3.1),- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

ARRÊTÉ - 2023-09-28

#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 | <p>Toitures</p> |
| 4.2.1 | <p><i>Formes et type de toiture</i></p> |
| | <p>Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%.</p> <p>Des petites terrasses insérées dans les toitures (tropéziennes) sont admises sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De conserver au minimum 60% de la surface totale de la toiture, - De conserver au minimum trois rangées de tuiles canal de couleur rouge en façade donnant sur les voies et emprises publiques, - D'être « discrètes » depuis les voies et emprises publiques.  |

Les toitures terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites sauf pour les annexes.

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). Elles sont interdites en PVC.

4.2.2 *Matériaux et couleurs*

Exclusivement tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge.

Pour les toitures terrasses des annexes, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...).

4.2.3 *Dispositifs destinés à produire de l'énergie*

Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). 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.

4.3 **Ouvertures / menuiseries**

4.3.1 *Formes*

Les portes de granges ou portes cochères existantes, les cintres en pierre (pierre de taille, cayroux,...) ainsi que les ouvertures d'origine sur rue (façade principale) sont à conserver dans leurs dimensions originelles.
Pour les façades latérales ou arrières, les fenêtres auront une tendance verticale.

4.3.2 *Matériaux et couleurs*

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.



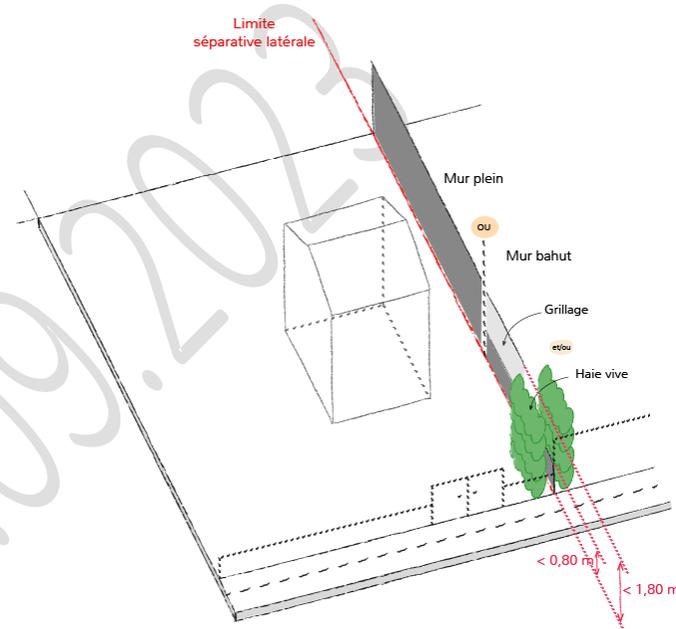
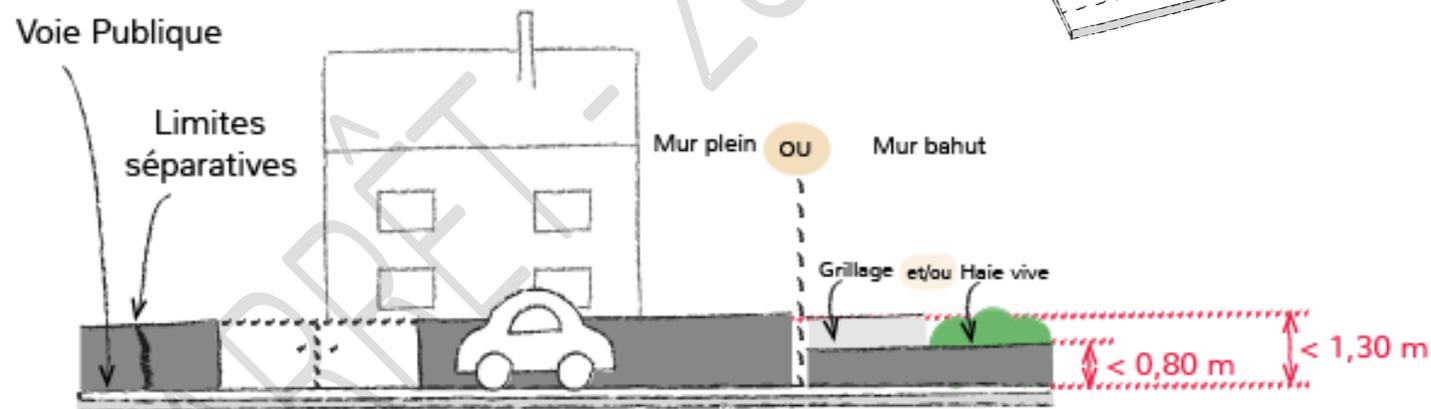
| | |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>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.</p> |
| 4.4 | Façades |
| 4.4.1 | Matériaux |
| | <p>Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits.</p> <p>Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée.</p> <p>Les façades peuvent présenter les finitions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ;- Bois dans la limite de 40% de la superficie totale de la façade. <p>Le projeté gros grain est interdit.</p> |
| 4.4.2 | Couleurs |
| | <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>Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.</p> |
| 4.5 | Balcons, escaliers, auvents |
| | <p>Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils ne présentent que quelques marches non visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25m par rapport au nu de la façade sont interdits.</p> |



| | |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |
| 4.7 | Vérandas |
| | Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée/translucide. Si elle est en dur, elle doit être couverte de tuiles identiques à celles de la toiture. |
| 4.8 | Clôtures |
| | Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes. La hauteur de la clôture se mesure : - A 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, - A 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. 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 ne peut excéder 1.30m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.80m. |



- c. Les clôtures seront constituées soit :
- d'un mur plein,
 - d'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive). Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, végétation synthétique, bois ou assimilés,... sont interdits pour les clôtures visibles depuis la voie publique (les claustras de la même couleur que la façade sont tolérés).



- d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.
- 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 pleins indispensables (poteaux, coffrets) 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.

4.9

Enseignes

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.
Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.

4.10

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade/porte.
En cas d'impossibilité technique, elles ne doivent pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux.

4.11

Eléments techniques

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit doivent être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures.
Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :
 - D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,
 - Ou d'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).
- 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 #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ».

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.
Les éoliennes individuelles sont proscrites.

4.12 Cas particuliers

4.12.1 *Equipements d'intérêt collectifs et services publics*

Les règles du #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,...

4.12.2 *Patrimoine*

Le patrimoine ponctuel identitaire existant type plaque des Templiers, sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).

4.12.3 *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 adaptées 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 explicitement justifiés.



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

| | |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1 | Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics |
| | <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 (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p> |
| 5.2 | Transition avec les zones agricoles ou naturelles |
| | <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...</p> |
| 5.3 | Éléments 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><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes au règlement (IV.C.2 Article L151-19)</i></p> <p>Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.</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 2.00m) 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. |



Les écrins paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.

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 :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre du 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.

5.4 **Eléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique**

Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes au règlement (IV.C.3 Article L151-23)

Les éléments boisés de type arbres isolés ou boisements et alignements d'arbres, identifiés au titre du L151-23 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique, doivent être préservés :

- L'état boisé doit être maintenu, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celui-ci ;
- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

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 :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique qui a motivé l'identification au titre du L151-23,
- 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 | 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 que si : <ul style="list-style-type: none">- La place supprimée est recrée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,- L'intérêt collectif l'exige / le justifie. |
| 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 | 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 m ² de surface de plancher. Dans ce cas, une place supplémentaire est exigée. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule. |
| 6.10 | Lors d'un changement de destination, le nombre de places 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 |

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 :

| Destinations / Sous-destinations | | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
|-------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs) | Néant |
| Habitation | Logement | 2 places par unité d'habitation | 1 place par unité d'habitation |
| | Hébergement | 1 place par chambre ou unité d'hébergement | 1 place pour 3 emplacements motorisés |



| | | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | 1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher | Néant |
| | Restauration | 1 place par tranche entamée de 10m ² de salle de restaurant | Néant |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher | Néant |
| | Cinéma | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | Néant |
| | Hôtels | 1 place par chambre ou unité d'hébergement | 1 place pour 3 emplacements motorisés |
| | Autres hébergements touristiques | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacement motorisés |
| | 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 | | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Entrepôt | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs) | Néant |
| | Bureau | 1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher | 1 place pour 3 emplacements motorisés |
| | Centre de congrès et d'exposition | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | Néant |

ARRÊT - 28.09.2023

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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 – 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 | Assainissement |
| | <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 | Eaux pluviales |
| 8.3.1 | Généralités |
| | <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> |



| | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.3.2 | Piscines 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 : <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. 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. |
| 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 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 Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur. |

2. ZONE UB /

UB : correspondant aux extensions pavillonnaires

UBa : correspondant aux extensions pavillonnaires sans raccordement au réseau d'assainissement collectif

UBb : correspondant aux extensions pavillonnaires où le commerce et les activités de service sont autorisés

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 autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UB UBa UBb | Habitation | Logement | UBa : sous réserve que les constructions soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur. | Les opérations destinées à accueillir plus de 5 unités de logement devront présenter a minima 20% de logements aidés |
| | | Hébergement | | Néant |
| UBb | Commerce et activités de service | 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 |
| | | Restauration | Les activités de restauration doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains. | Néant |



| | | | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| | | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Néant | Néant |
| UB UBa UBb | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | <p>Les équipements doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.</p> <p>UBa : sous réserve que les équipements soient en lien avec le fonctionnement du secteur et que les constructions soient munies d'un dispositif d'assainissement autonome si nécessaire, respectant la réglementation en vigueur.</p> | Néant |
| | 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 | | | |
| UB UBb | Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Bureau | Les activités doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains. | Néant |

#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Zonage | Sont interdits : |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UB UBa UBb | Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises 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 loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (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 détruits par des risques naturels 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.

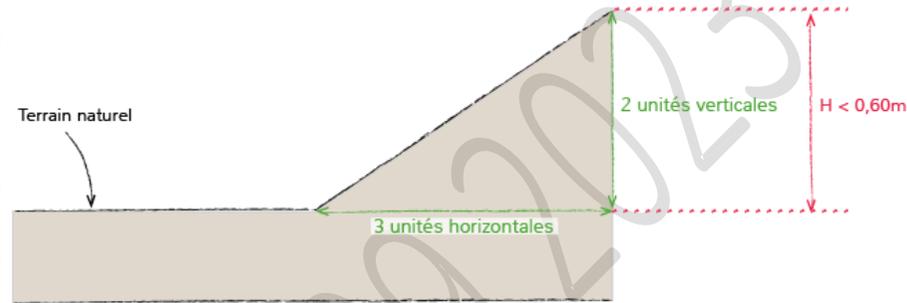
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

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 | 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 2v/3h (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. |



Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales



UB
UBa
UBb

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :

- 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,...

Extensions ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU

Elles sont autorisées à conditions :

- Que les extensions et modifications soient compatibles en termes 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.

Annexes

Elles sont autorisées à conditions :

- De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière,
- De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout (2.50m en cas de toiture terrasse),
- De ne pas dépasser 20m² d'emprise au sol,
- De ne pas dépasser 6 m de longueur maximum,
- De ne pas dépasser trois annexes par unité foncière (50m² maximum d'emprise au sol totale),
- D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs,...),





| | |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none">- De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB,- De ne pas servir d'habitation. |
| Piscines | Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives. |
| Abris pour animaux | Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance excessive pour le voisinage. |

ARRÊT - 28.09.2023



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

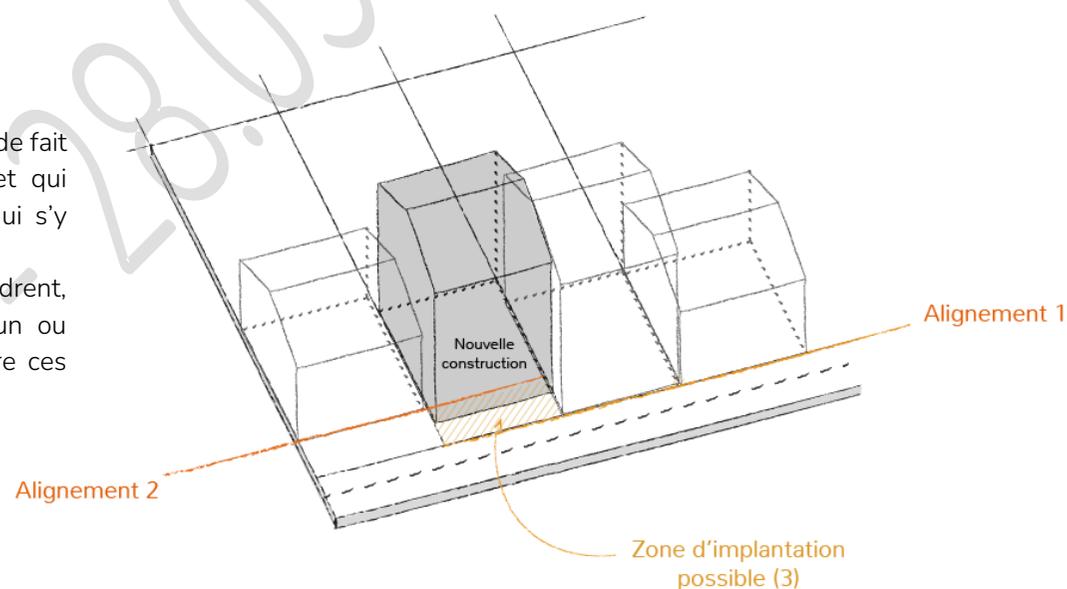
#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

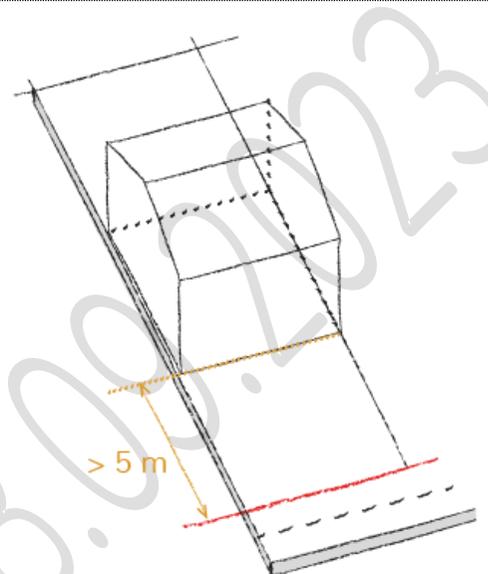
3.1.2 S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.
En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction nouvelle 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'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Cette distance minimale peut être réduite à 2.00m en cas de contraintes techniques liées à la taille et à la configuration de la parcelle.

Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospectes, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.



3.1.4

Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.

3.1.5

Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.

3.2

Cas particuliers

3.2.1 *Opérations d'aménagement d'ensemble*

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

3.2.2 *Equipements d'intérêt collectif et services publics*

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 Bâtiments existants

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1),
- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

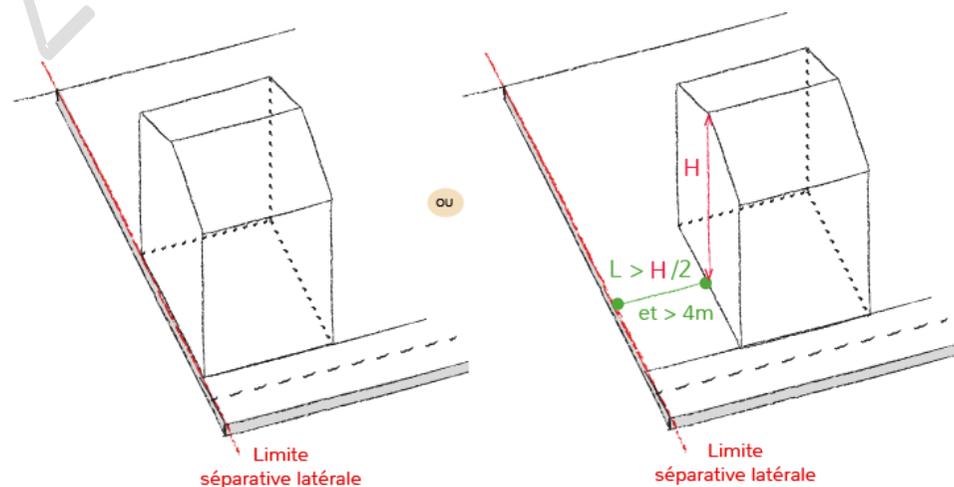
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 4.00m ($L > H/2$).

Cette distance minimale peut être réduite à 2.00m en cas de contraintes techniques liées à la taille et à la configuration de la parcelle.

Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées.



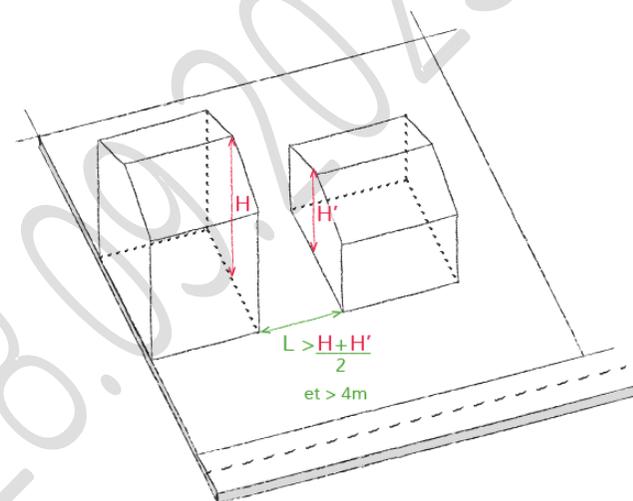
| | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.3.2 | Les annexes autorisées au chapitre 1 doivent être implantées en limites séparatives ou à 2.00m minimum des limites séparatives. |
| 3.3.3 | Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum des limites séparatives. |
| 3.3.4 | Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) 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. |
| 3.4.1 | <i>Bâtiments existants</i> |
| | Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un 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 les prescriptions des règles générales (point 3.1),- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |



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

3.5 Règles générales

3.5.1 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 $(H+H')/2$ et jamais inférieure à 4.00m.



3.6 Cas particuliers

3.6.1 *Equipements d'intérêt collectif et services publics*

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 *Bâtiments existants*

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- 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

3.6 Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7 Mode de calcul

3.7.1 *Définition*

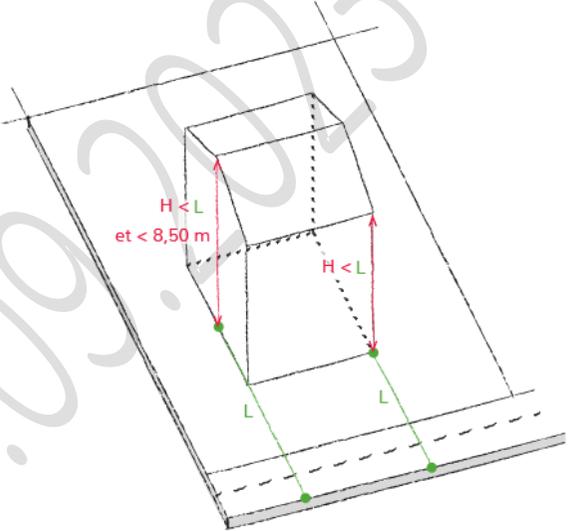
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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 de fortes pentes (supérieure à 25%) ou une topographie accidentée sur l'emprise de la construction, la hauteur maximale prescrite dans la zone pourra être légèrement adaptée, sous réserve que cela ne génère pas une différence de plus de 1 niveau entre la construction nouvelle et les constructions voisines existantes.

APPRÊTÉ 2023



| | | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.8 | Règles générales | |
| 3.8.1 | <p><i>Hauteur relative</i></p> <p>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 ($H < L$).</p> |  |
| 3.8.1 | <p><i>Hauteur absolue</i></p> <p>La hauteur de toute construction ne peut excéder 8.50m.</p> | |
| 3.9 | Cas particuliers | |
| 3.9.1 | <p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p>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.</p> | |
| 3.9.2 | <p><i>Annexes</i></p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 3.50m (2.50m en cas de toiture terrasse).</p> | |
| 3.9.3 | <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, un 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 les prescriptions des règles générales (point 3.1), | |



- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

#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. |

ARRÊTÉ - 2023-09-20



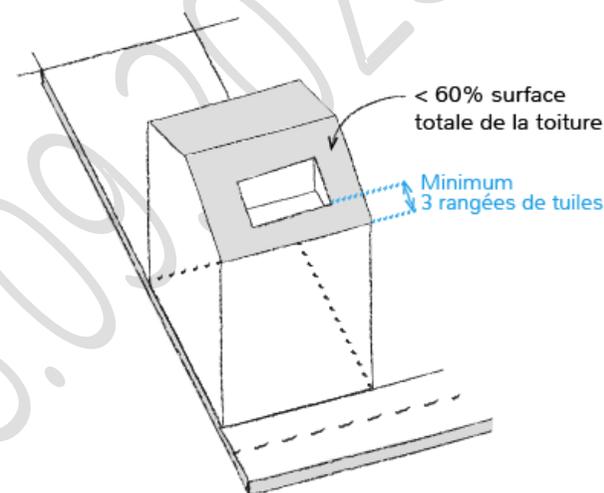
4.2 Toitures

4.2.1 Formes et type de toiture

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%.

Des petites terrasses insérées dans les toitures (tropéziennes) sont admises sous réserves :

- De conserver au minimum 60 % de la surface totale de la toiture,
- De conserver au minimum trois rangées de tuiles canal de couleur rouge en façade donnant sur les voies et emprises publiques,
- D'être « discrètes » depuis les voies et emprises publiques.



Les toitures terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites sauf pour les annexes.

4.2.2 Matériaux et couleurs

Tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge.

Pour les toitures terrasses des annexes, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...).Elles pourront être végétalisées.

| | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.3 | Dispositifs destinés à produire de l'énergie |
| | Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). 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. |
| 4.3 | Ouvertures / menuiseries |
| 4.3.1 | Formes |
| | Les fenêtres auront une tendance verticale. |
| 4.3.2 | Matériaux et couleurs |
| | 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 |
| | Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ;- Bois dans la limite de 40% de la superficie totale de la façade (pas de limite pour les annexes). |



| | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.4.2 | Couleurs 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. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie. |
| 4.5 | Balcons, escaliers, auvents Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils ne présentent que quelques marches non visibles depuis l'espace public. |
| 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. |
| 4.7 | Vérandas Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée/translucide. Si elle est en dur, elle doit être couverte de tuiles identiques à celles de la toiture. |
| 4.8 | Clôtures Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes. |

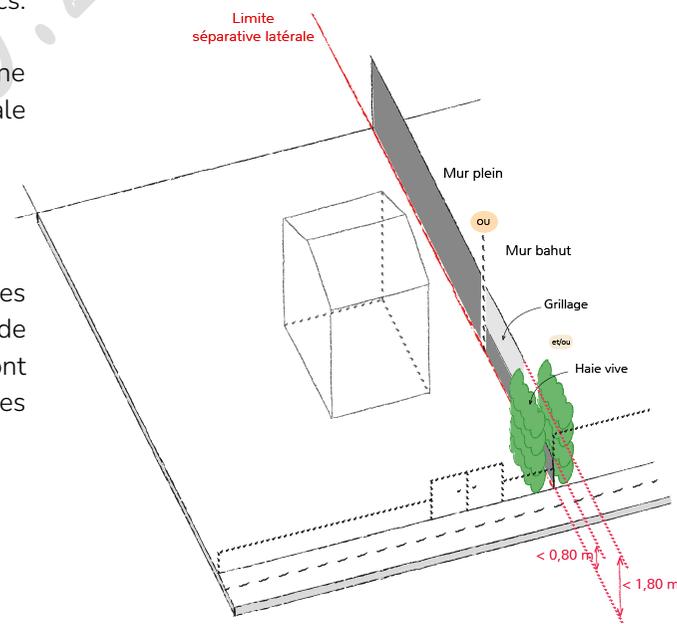
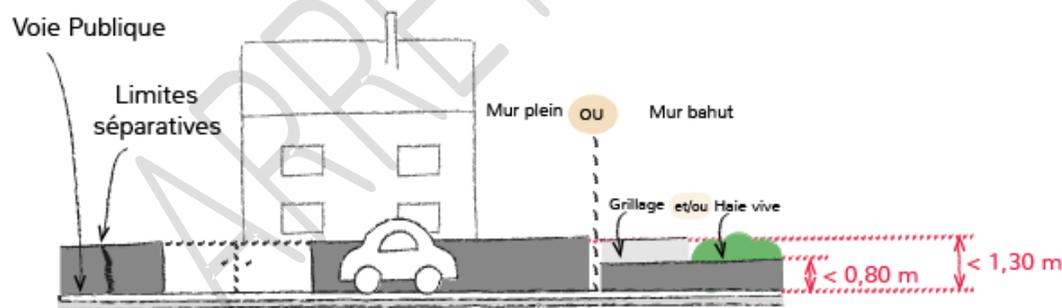


La hauteur de la clôture se mesure :

- A 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,
- A 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.

- 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.
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.30m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.80m.
- Les clôtures seront constituées soit :
 - D'un mur plein,
 - D'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive). Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, végétation synthétique, bois ou assimilés,... sont interdits pour les clôtures visibles depuis la voie publique (les claustras de la même couleur que la façade sont tolérés).



- d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.
- 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 pleins indispensables (poteaux, coffrets) 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.

4.9

Enseignes

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.
Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.

4.10

Boîtes aux lettres

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade ou la clôture.
En cas d'impossibilité technique, elles ne doivent pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux.

4.11

Eléments techniques

- 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 aux toitures.
Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins d'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade.
- 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.



- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ».
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.
Les éoliennes individuelles sont proscrites.

4.12 Cas particuliers

4.12.1 *Equipements d'intérêt collectifs et services publics*

Les règles du #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...

4.12.2 *Patrimoine*

Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).

4.12.3 *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 adaptées 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 explicitement justifiés.

ARRETE 2023



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

| | |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>5.1</p> | <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 (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres, pergolas végétalisées,...). Des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p> |
| <p>5.2</p> | <p>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</p> <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...</p> |
| <p>5.3</p> | <p>Éléments 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><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes au règlement (IV.C.2 Article L151-19)</i></p> <p>Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.</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 2.00m) 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. |

Les écrins paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.

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 :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre du 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.

5.4 **Eléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique**

Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes au règlement (IV.C.3 Article L151-23)

Les éléments boisés de type arbres isolés ou boisements et alignements d'arbres, identifiés au titre du L151-23 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique, doivent être préservés :

- L'état boisé doit être maintenu, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celui-ci ;
- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

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 :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique qui a motivé l'identification au titre du L151-23,
- 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 | 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 que si : <ul style="list-style-type: none">- La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,- L'intérêt collectif l'exige / le justifie. |
| 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. |





| | |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>6.9</p> | <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> |
| <p>6.10</p> | <p>Lors d'un changement de destination, le nombre de places 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> |
| <p>6.11</p> | <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> |
| <p>6.12</p> | <p>Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables</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 :

| Destinations / Sous-destinations | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Habitation | <p>2 places par unité de logement</p> <p>1 place « visiteurs » par unité d'habitation dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (aires de stationnement groupées / collectives)</p> | 1 place par unité d'habitation |
| Logement | | |



| | | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| | Hébergement | 1 place par chambre ou unité d'hébergement | 1 place pour 3 emplacements motorisés |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | 1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher | 1 place pour 5 emplacements motorisés |
| | Restauration | 1 place par tranche entamée de 10m ² de salle de restaurant | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | 1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de plancher | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacements motorisés |
| | 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 | | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Bureau | 1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher | 1 place pour 3 emplacements motorisés |

ARRÊT - 28.09.2023



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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> |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Dans le secteur UBa, les constructions peuvent soit être raccordées au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, soit alimentées par un puits ou forage conformément aux normes sanitaires en vigueur.</p> |
| 8.2 | <p>Assainissement</p> <p>Excepté dans le secteur UBa, 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>Dans le secteur UBa, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.</p> <p>Dans tous les secteurs, 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> |
| 8.3.1 | <p>Généralités</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 collectif.</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> |



| | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.3.2 | Piscines <p>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 :</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>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.</p> |
| 8.4 | Electricité et communications électroniques <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.</p> <p>Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p> |
| 8.5 | Collecte des déchets <p>Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.</p> <p>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.</p> <p>L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</p> |
| 8.6 | Réseaux incendie <p>Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</p> |



3. ZONE UC /

UC : correspondant au secteur économique de la zone artisanale

UCa : correspondant au secteur économique de la cave coopérative

UCb : correspondant au secteur économique de la zone d'activités communautaire

Le secteur UCa fait l'objet d'une Orientation 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 l'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 autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
|--------|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| UCa | Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Sous réserve qu'une partie de l'exploitation présente une dimension « commerciale » et/ou touristique en lien avec l'activité (vente / dégustation de produits locaux, visites,...). <i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |



| | | | | |
|------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| UC | Habitation | Logement | Seul un logement de fonction est admis par activité et par unité foncière, à conditions : <ul style="list-style-type: none">- Que l'activité nécessite une présence à proximité immédiate,- De ne pas dépasser 70m² de surface de plancher,- Que son édification soit postérieure ou concomitante au bâtiment professionnel,- Qu'il soit intégré dans le bâti d'activité ou accolé à celui-ci par une face au moins. | Néant |
| UC UCa UCb | Commerce et activités de service | Artisanat | <p>UCa : Sous réserve qu'une partie de l'activité artisanale présente une dimension « commerciale » et/ou touristique en lien avec l'activité (vente / dégustation de produits locaux, visites,...).</p> <p>UCa : <i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i></p> | Néant |
| UC UCa UCb | Commerce et activités de service | Commerce de détail | <p>Sous réserve de correspondre à un commerce « de proximité », dont la surface de vente est limitée à 400m².</p> <p><i>On entend par commerce « de proximité », le commerce de « quotidienneté » qui regroupe les commerces pour lesquels les achats des consommateurs sont quotidiens, ou du moins très fréquents : commerce alimentaire spécialisé (boulangeries-pâtisseries, boucheries -</i></p> | Néant |





charcuteries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, de boissons, de tabac et autres commerces de détail alimentaires), alimentation générale, supérettes, éventaires et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, librairies, marchands de journaux, papeteries et pharmacies (définition issue des travaux du conseil stratégique du commerce de proximité, installé en 2009, reprise par l'INSEE).

UCa : Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.

UCb : Sous réserve de constituer une continuité de l'activité principale de production au sein de la zone d'activités.

| | | | | |
|------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| | | | <p><i>charcuteries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, de boissons, de tabac et autres commerces de détail alimentaires), alimentation générale, supérettes, éventaires et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, librairies, marchands de journaux, papeteries et pharmacies (définition issue des travaux du conseil stratégique du commerce de proximité, installé en 2009, reprise par l'INSEE).</i></p> <p>UCa : Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</p> <p>UCb : Sous réserve de constituer une continuité de l'activité principale de production au sein de la zone d'activités.</p> | |
| UCa | Commerce et activités de service | Restauration | <i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |
| UC UCb | Commerce et activités de service | Commerce de gros | Néant | Néant |
| UC UCa UCb | Commerce et activités de service | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | UCa : <i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |
| UCa | Commerce et activités de service | Cinéma | <i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |
| UCa | Commerce et activités de service | Hôtels | <i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |



| | | | | |
|------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| UCa | | Autres hébergements touristiques | <i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |
| UC UCa UCb | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | UCa : <i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |
| | | 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 | | |
| UC UCb | Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | Néant | Néant |
| | | Entrepôt | Néant | Néant |



| | | | | |
|------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| UC UCa UCb | Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Bureau | <i>UCa : Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |
| UCa | Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Centre de congrès et d'exposition | <i>UCa : Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |

ARRÊT - 28.09.2023

#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Zonage | Sont interdits : |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UC UCa UCb | Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises 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 loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (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 y compris dans le cadre d'une activité professionnelle (casse automobile par exemple). |
| | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. |
| | L'ouverture et l'exploitation de carrières. |





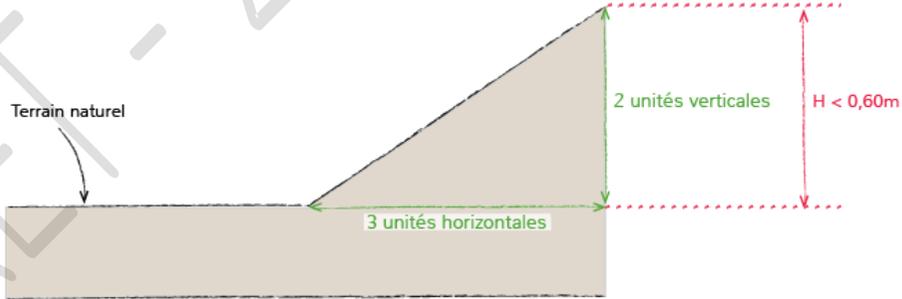
| | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque. |
| | Les piscines. UC : Cette disposition ne concerne pas les piscines régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent règlement. |
| | Le changement de destination des constructions vers de l'habitat. |
| UC | Les extensions et annexes des logements de fonction. Cette disposition ne concerne pas les extensions et annexes régulièrement autorisées à la date d'approbation du 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.

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 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UC UCa UCb | 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 2v/3h (voir illustration) 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. <p><i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i></p>  |
| | 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, - 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 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

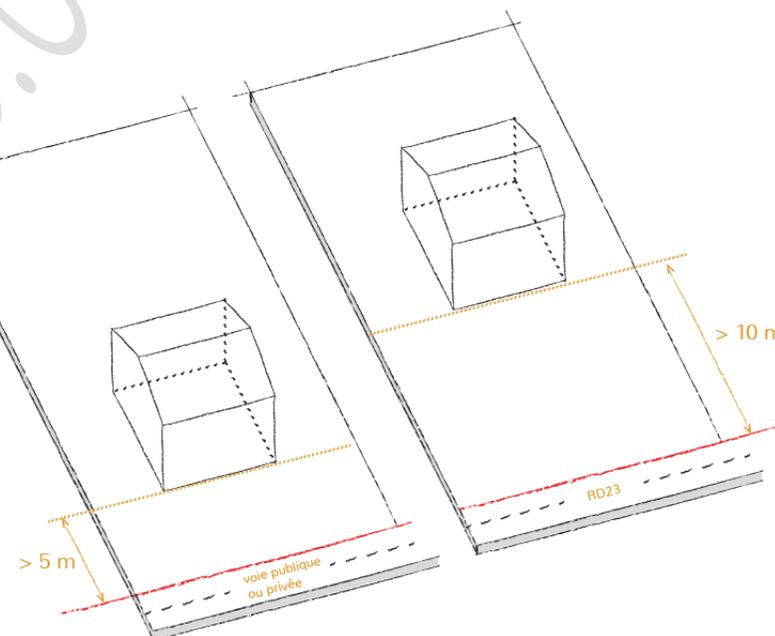
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 5m et 10m de l'axe de la RD23.

Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.





| | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un 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 les prescriptions des règles générales (point 3.1),- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

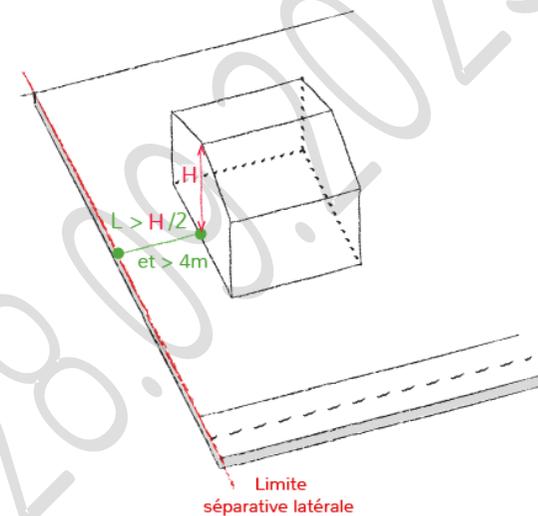
ARRÊTÉ - 28.09.2023

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 4.00m ($L > H/2$).

Dans le secteur **UCb**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.



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 par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

3.4 Cas particuliers

3.4.1 Opérations d'aménagement d'ensemble

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.



3.4.2 *Equipements d'intérêt collectif et services publics*

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 *Bâtiments existants*

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1),
- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

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

3.5 Néant

EMPRISE AU SOL

3.6 Néant



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7 Mode de calcul

3.7.1 Définition

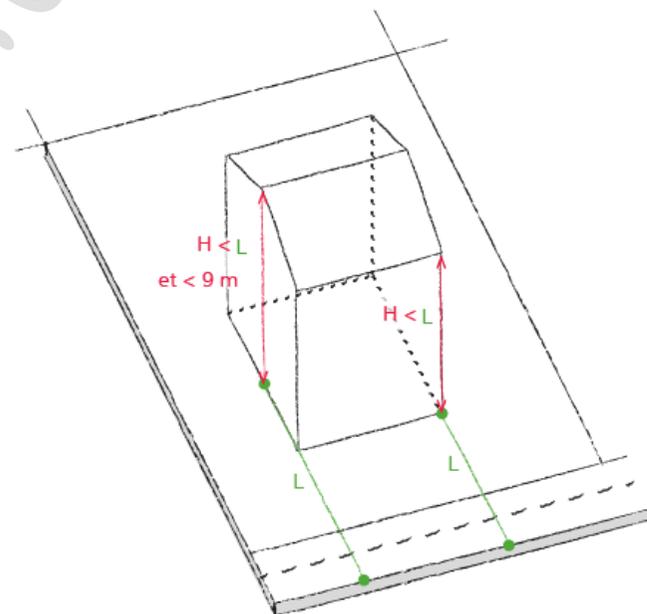
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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.

3.8 Règles générales

3.8.1 Hauteur relative

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 ($H < L$).



3.8.2 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9.00m.

Dans le secteur **UCb**, la hauteur de toute construction ne peut excéder 5.50m.





| | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.9 | Cas particuliers |
| 3.9.1 | <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. |
| 3.9.2 | <i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un 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 les prescriptions des règles générales (point 3.1),- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

ARRÊTÉ - 2023-2023

#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%.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.</p> |
| 4.2.2 | <p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge.</p> <p>Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...).</p> <p>Seul le bac acier de couleur rouge est également autorisé pour les toitures de plus de 250m².</p> |

| | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.3 | Dispositifs destinés à produire de l'énergie |
| | Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). 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, 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 | Formes |
| | Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites. |
| 4.3.2 | Matériaux et couleurs |
| | 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 |
| | Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ;- Bois dans la limite de 40% de la superficie totale de la façade. |





| | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Dans les secteurs UCa et UCb , les façades pourront faire l'objet d'un bardage métallique ou composite. |
| 4.4.2 | Couleurs 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. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie. |
| 4.5 | 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 | Clôtures Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes : La hauteur de la clôture se mesure : - A 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, - A 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. |

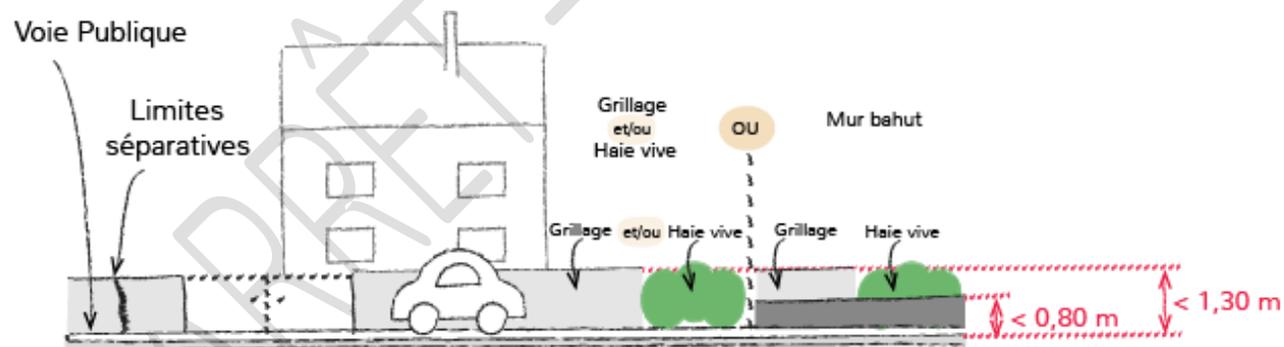
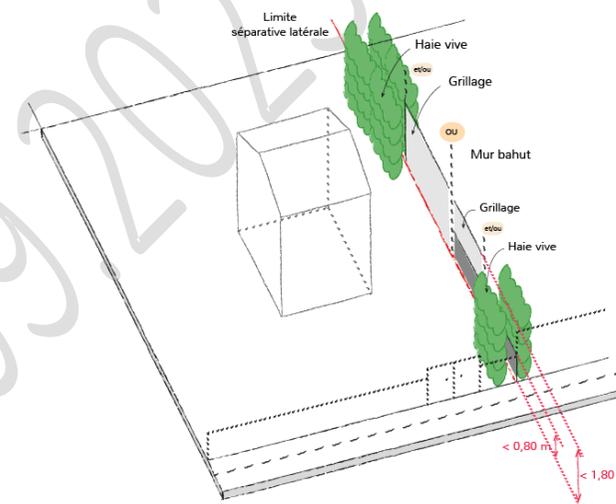


a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.30m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.80m.

c. Les clôtures seront constituées soit :

- D'un grillage et/ou haie vive,
- D'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive). Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, végétation synthétique, bois ou assimilés,... sont interdits pour les clôtures visibles depuis la voie publique (les claustras de la même couleur que la façade sont tolérés).



- d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.
- e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0.20m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) 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.

4.7 Enseignes

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.

Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.

Les enseignes pourront être éclairées mais les enseignes lumineuses sont interdites.

4.8 Eléments techniques

- 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 (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :
 - D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,
 - Ou d'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).
- Dans le secteur **UCa**, les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis les voies publiques ou être installés en fond de parcelle.
- 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.
 - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ».
- 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, 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 #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>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 adaptées 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 explicitement justifiés. |

#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 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. |



| | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p> <p>Les aires de stationnement devront être plantées (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) ou couvertes par des ombrières photovoltaïques.</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, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...</p> |
| 5.3 | <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><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes au règlement (IV.C.2 Article L151-19)</i></p> <p>Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.</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 2.00m) 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 écrans paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.</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 :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre du 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.

ARRÊT - 28.09.2023

#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 que si : <ul style="list-style-type: none">- La place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,- L'intérêt collectif l'exige / le justifie. |
| 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 autorisé 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. |





| | |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 : | | | |
| Destinations / Sous-destinations | | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs) | Néant |
| Habitation | Logement | 2 places par unité d'habitation | 1 place par unité d'habitation |
| Commerce et activités de service | Artisanat | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacements motorisés |
| | Commerce de détail | 1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de vente | Néant |
| | Restauration | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs) | Néant |
| | Commerce de gros | | |





| | | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacements motorisés |
| | Cinéma | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | Néant |
| | Hôtels | 1 place par chambre ou unité d'hébergement | 1 place pour 3 emplacements motorisés |
| | Autres hébergements touristiques | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacements motorisés |
| | 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 | | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | Néant |
| | Entrepôt | | |
| | Bureau | 1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher | 1 place pour 3 emplacements motorisés |
| | Centre de congrès et d'exposition | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | Néant |

APPRET - 28092023

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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 | Assainissement |
| | <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 | Eaux pluviales |
| 8.3.1 | Généralités |
| | <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> |
| 8.3.2 | Piscines existantes à la date d'approbation du PLU |
| | <p>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 :</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.

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.

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

Tout restaurant, hôtel ou opération de plus de deux unités de logements sera doté 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

Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

4. 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 autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
|--------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Uep | Equipements d'intérêt collectif et services publics | 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 | Néant | Néant |





| | | | |
|--|--|---------------------------------------|--|
| | | Equipements sportifs | |
| | | Autres équipements recevant du public | |

#2 – 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 soumises 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 mentionnés au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés. |
| | Les habitations légères de loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (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 détruits par des risques naturels 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.

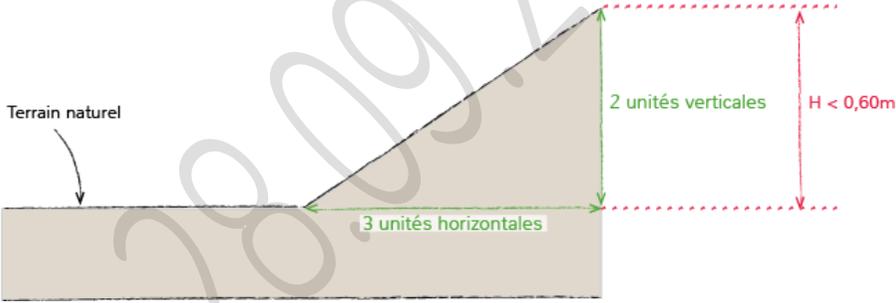
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

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 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, |



| | | |
|-----|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - 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><i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i></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"> - 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,... |

ARRÊTÉ

Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

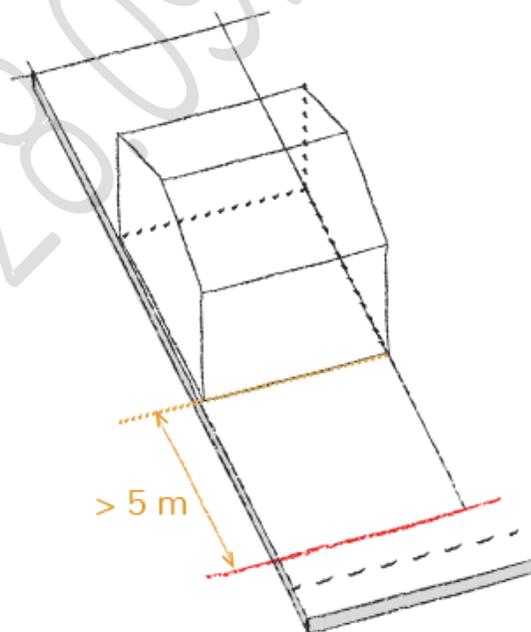
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 5m.

Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospectes, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.





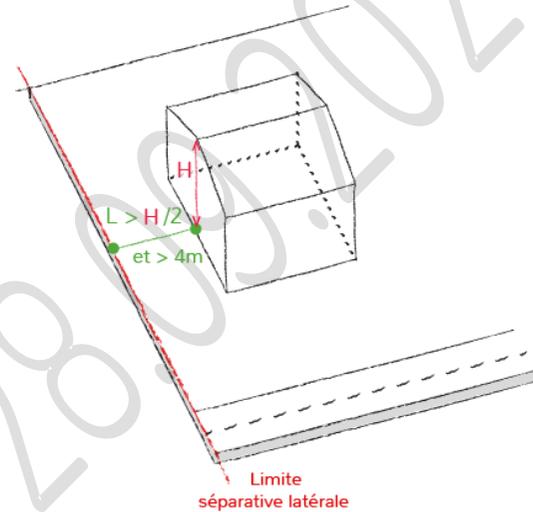
| | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |
| 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, un 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 les prescriptions des règles générales (point 3.1),- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

ARRÊTÉ - 20.09.2023

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 4.00m ($L > H/2$).



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 par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

3.4 Cas particuliers

3.2.1 Insertion dans le site

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.



3.4.2 *Bâtiments existants*

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1),
- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

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

3.5 Néant

EMPRISE AU SOL

3.6 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 2.50m.

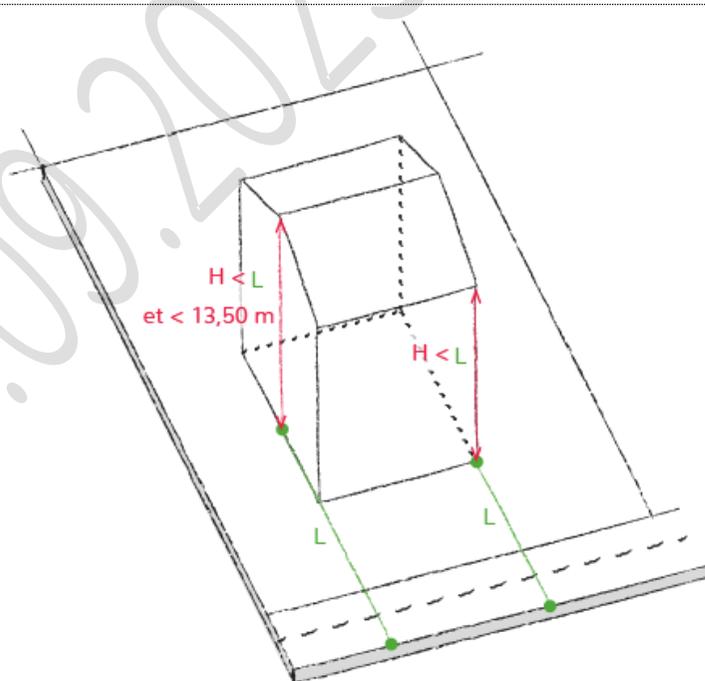
3.8 Règles générales

3.8.1 Hauteur relative

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 ($H < L$).

3.8.2 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 13.50m.



ARRÊTÉ - 28.09.2023

#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>Toutes les formes de toitures sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration au tissu urbain ou à l'environnement paysagé.</p> |
| 4.2.2 | <p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge.</p> <p>Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne 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> <p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).</p> <p>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, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.</p> |



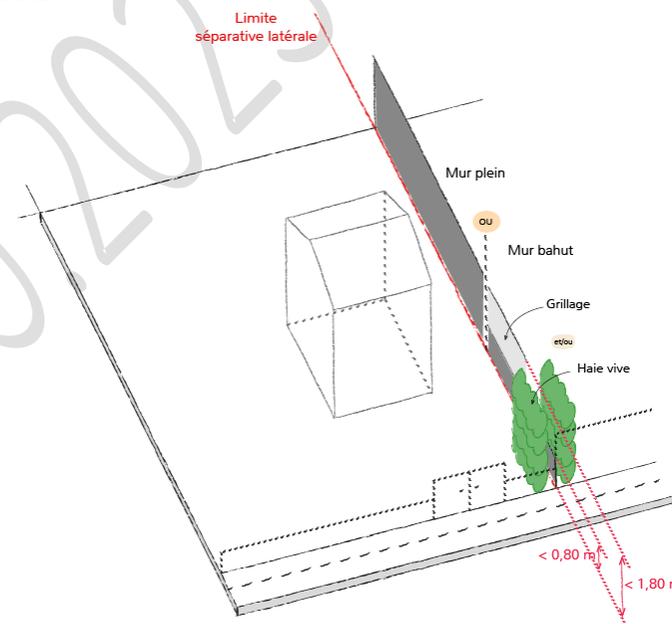
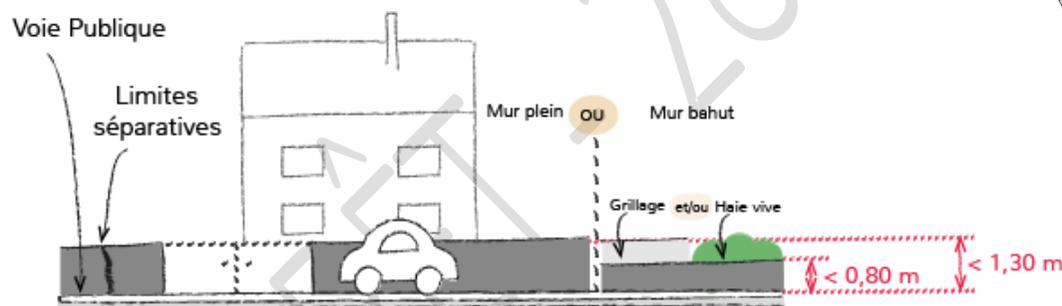
| | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.3 | Ouvertures / menuiseries |
| 4.3.1 | Formes Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites. |
| 4.3.2 | Matériaux et couleurs 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 Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ;- Bois dans la limite de 60% de la superficie totale de la façade ;- Bardage métallique ou composite. |
| 4.4.2 | Couleurs 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. |



| | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie. |
| 4.5 | Clôtures |
| | <p>Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes.</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none">- A 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,- A 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> |

ARRÊT - 28.09.2023

- 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 ne peut excéder 1.30m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.80m.
- c. Les clôtures seront constituées soit :
 - d'un mur plein,
 - d'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive). Les brises vues de type bande de bruyère, canisses, végétation synthétique, bois ou assimilés,... sont interdits pour les clôtures visibles depuis la voie publique (les claustras de la même couleur que la façade sont tolérés).



- d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.
- 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 pleins indispensables (poteaux, coffrets) 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.

4.9

Enseignes

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.

Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.

Les enseignes pourront être éclairées mais les enseignes lumineuses sont interdites.

4.10

Eléments techniques

- 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 aux toitures.
Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :
 - D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,
 - D'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).
- 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 #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ».

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.

Les éoliennes individuelles sont proscrites.





| | |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.11 | Cas particuliers |
| 4.11.1 | <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 adaptées 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 explicitement justifiés. |

ARRÊT - 28.09.2023

#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 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 (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, 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, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,... |
| 5.3 | Éléments 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 <i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes au règlement (IV.C.2 Article L151-19)</i> Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : <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 2.00m) 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. |



Les écrins paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.

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 :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre du 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.

ARRÊT - 28.09.2023

#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 que si : <ul style="list-style-type: none">- La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,- L'intérêt collectif l'exige / le justifie. |
| 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 | 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 places 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. |
| 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 : | | |
| Destinations / Sous-destinations | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 1 place pour 5 emplacements motorisés |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | |
| | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | |
| | Salles d'art et de spectacles | |
| Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | | |



Equipements sportifs

Autres équipements
recevant du public

ARRÊT - 28.09.2023

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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. 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 | Assainissement |
| | <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 | Eaux pluviales |
| 8.3.1 | Généralités <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> |



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 Réseaux incendie

Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ARRÊT - 28.09.2023

5. ZONE Ue /

Ue : correspondant à un secteur accueillant les locaux et installations d'activités spécialisées à usage industriel

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 autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
|--------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Ue | Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Les activités commerciales doivent constituer une continuité de l'activité principale. | Néant |
| | | Commerce de gros | L'ensemble des constructions de la zone doit respecter le coefficient d'emprise au sol fixé à 0.02. | |
| Ue | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | L'ensemble des constructions de la zone doit respecter le coefficient d'emprise au sol fixé à 0.02. | Néant |



| | | | | |
|----|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| | | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | |
| | | Autres équipements recevant du public | | |
| Ue | Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | L'ensemble des constructions de la zone doit respecter le coefficient d'emprise au sol fixé à 0.02. | Néant |
| | | Entrepôt | | |
| | | Bureau | | |

ARRÊT - 28.09.2023



#2 – 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 soumises 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 loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (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 y compris dans le cadre d'une activité professionnelle (casse automobile ou recyclage automobile par exemples). |
| | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. |
| | L'ouverture et l'exploitation de carrières. |
| | |



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

Le changement de destination des constructions vers de l'habitat.

Sont soumis à conditions :

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

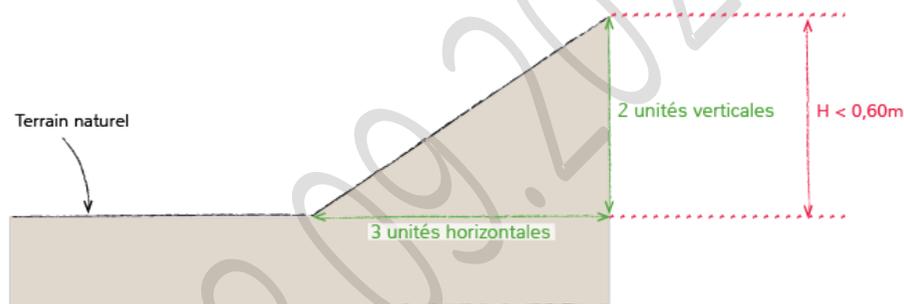
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.

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 |
|--------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 2v/3h (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.

Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :

- 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,...

ARRÊTÉ



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

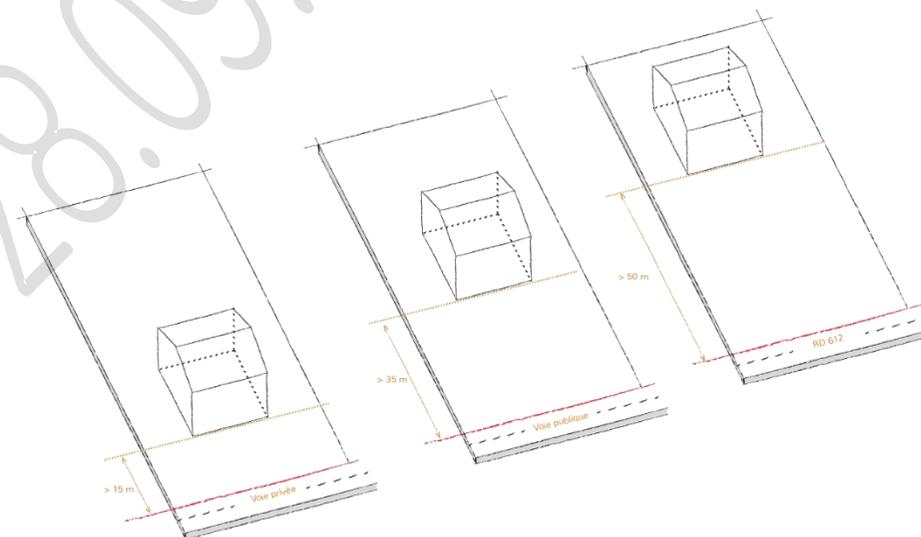
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 à une distance ne pouvant être inférieure à 15.00m de l'alignement des voies privées, à 35.00m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et à 50.00m de l'axe de la RD612.

Rappel : En application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ».



3.2 Cas particuliers

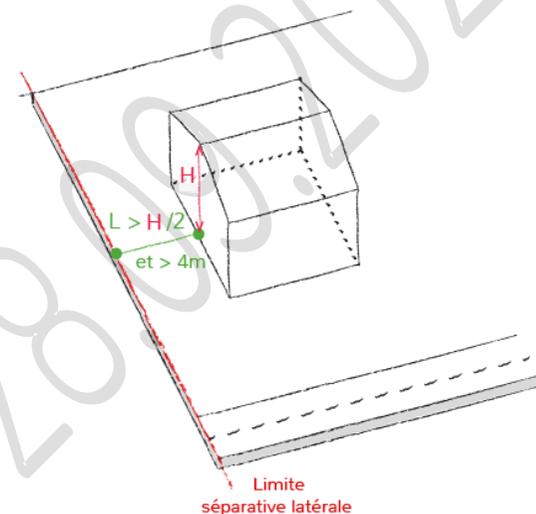
3.2.1 *Equipements d'intérêt collectif et services publics*

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 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 4.00m ($L > H/2$).



3.3.2 Les travaux d'isolation par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

3.4 Cas particuliers

3.4.1 *Equipements d'intérêt collectif et services publics*

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

3.5 Néant

EMPRISE AU SOL

3.6 Le coefficient d'emprise au sol de la zone est de 0.02.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7 Mode de calcul

3.7.1 *Définition*

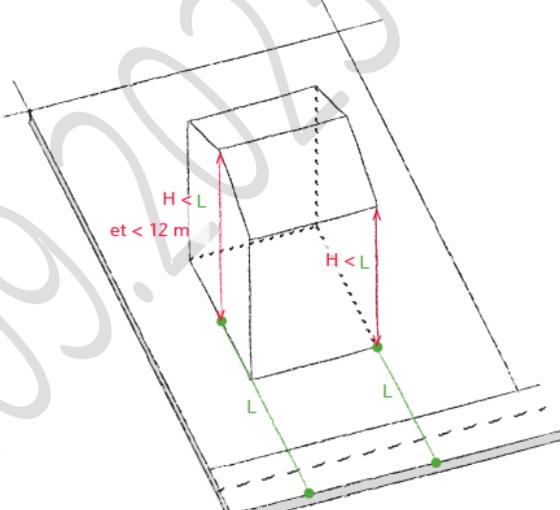
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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.

ARRETE 28.09.2023



| | | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.8 | Règles générales | |
| 3.8.1 | <p><i>Hauteur relative</i></p> <p>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'exède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).</p> | |
| 3.8.1 | <p><i>Hauteur absolue</i></p> <p>La hauteur de toute construction ne peut excéder 12.00m.</p> |  |
| 3.9 | Cas particuliers | |
| 3.9.1 | <p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p>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.</p> | |
| 3.9.2 | <p><i>Constructions / installations techniques industrielles</i></p> <p>La hauteur maximale de la zone peut être adaptée pour les constructions / installations techniques industrielles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : silos,...). Ces constructions / installations techniques devront néanmoins rechercher à minimiser leur hauteur pour se rapprocher de la hauteur maximale autorisée dans la zone.</p> | |

#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%.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.</p> |
| 4.2.2 | <p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge.</p> <p>Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne 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 150m².</p> |



| | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.3 | Dispositifs destinés à produire de l'énergie |
| | Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). 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, 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 | Formes |
| | Les fenêtres / baies auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites. |
| 4.3.2 | Matériaux et couleurs |
| | 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 |
| | Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ;- Bois dans la limite de 40% de la superficie totale de la façade ;- Bardage métallique ou composite. |

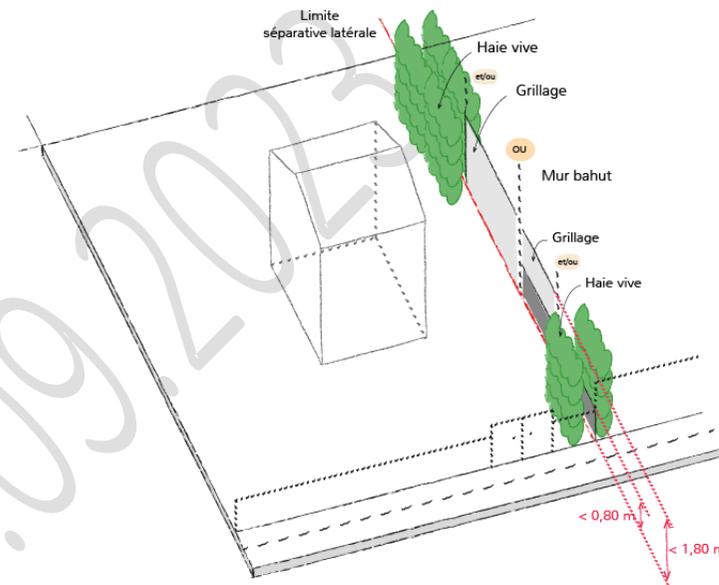
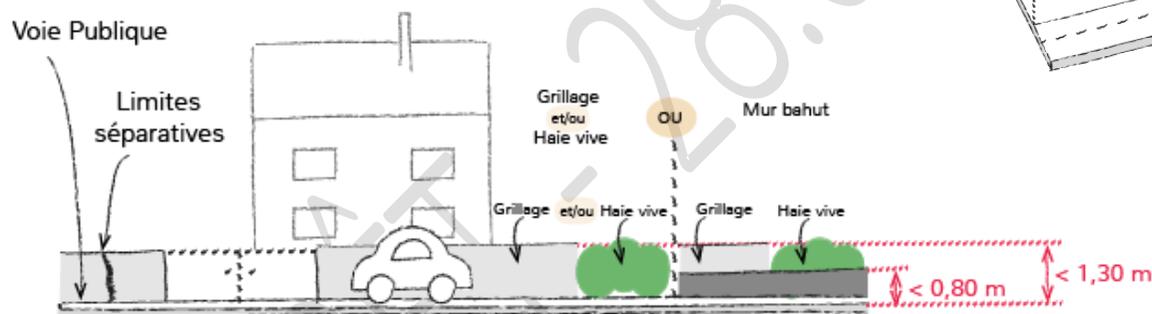


| | |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.4.2 | Couleurs <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>Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.</p> |
| 4.5 | 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> |
| 4.6 | Clôtures <p>Pour rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes :</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none">- A 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,- A 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> <p>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.</p> |

b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.30m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.80m.

c. Les clôtures seront constituées soit :

- D'un grillage et/ou haie vive,
- D'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive). Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, végétation synthétique, bois ou assimilés,... sont interdits pour les clôtures visibles depuis la voie publique.



d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.

e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0.20m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) 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.

| | |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.9 | 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> |
| 4.10 | Eléments techniques |
| | <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 (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :<ul style="list-style-type: none">• D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,• D'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).- 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.- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». 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, 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. |



| | |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.11 | Cas particuliers |
| 4.11.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du #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,... |
| 4.11.2 | <i>Constructions* / installations techniques</i> Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions / installations techniques (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 #4, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits. |
| 4.11.3 | <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 adaptées 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 explicitement justifiés. |

ARRET - 2023

#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 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 (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, 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, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...</p> |
| 5.3 | <p>Éléments 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><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes au règlement (IV.C.2 Article L151-19)</i></p> <p>Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.</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 2.00m) 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. |



Les écrins paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.

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 :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre du 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.

5.4 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.

ARRÊT - 2020-2023

#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 que si : <ul style="list-style-type: none">- La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,- L'intérêt collectif l'exige / le justifie. |
| 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 autorisé 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. |



| | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 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. |
| 6.11 | 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 :

| Destinations / Sous-destinations | | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs) | Néant |
| | Commerce de gros | | |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | | |



| | | | |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | Néant |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | |
| | Autres équipements recevant du public | | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs) | Néant |
| | Entrepôt | | |
| | Bureau | | |

APPÊT - 28.09.2023



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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 nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par captage particulier sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.</p> |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.2 | Assainissement <p>La zone Ue n'étant pas raccordée au réseau collectif d'assainissement, et n'ayant pas vocation à l'être, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.</p> <p>Le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) devra être consulté.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p> |
| 8.3 | Eaux pluviales |
| 8.3.1 | Généralités <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> |





| | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 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. |
| 8.6 | Réseaux incendie Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur. |

ARRÊT - 28.09.2023

II] LES ZONES A URBANISER (AU) /

1AUE : correspondant à l'extension du secteur économique de la zone d'activités communautaire

2AU : correspondant à l'extension résidentielle en continuité de l'existant

La zone 1AUE est ouverte à l'urbanisation. Elle fait l'objet d'une Orientation 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 l'OAP soient respectés.

1. ZONE 1AUE /

1AUE : correspondant à l'extension du secteur économique de la zone d'activités communautaire

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 autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
|--------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1AUE | Commerce et activités de service | Artisanat | <i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |
| | | Commerce de détail | Sous réserves : | Néant |





| | | | | |
|------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> - De constituer une continuité de l'activité principale de production au sein de la zone d'activités, - De présenter une surface de vente de 400m² maximum. <p><i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i></p> | |
| | | Commerce de gros | <i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |
| | | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | <i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |
| 1AUE | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | <i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |
| | | 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 | | |
| 1AUE | Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | <i>Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.</i> | Néant |
| | | Entrepôt | | |
| | | Bureau | | |

ARRÊT - 28.09.2023



#2 – 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 soumises 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 loisirs (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (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 y compris dans le cadre d'une activité professionnelle (casse automobile ou recyclage automobile par exemples). |
| | Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. |
| | L'ouverture et l'exploitation de carrières. |



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

Le changement de destination des constructions vers de l'habitat.

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.

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 | 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 2v/3h (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.

Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :

- 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,...

ARRÊTÉ



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

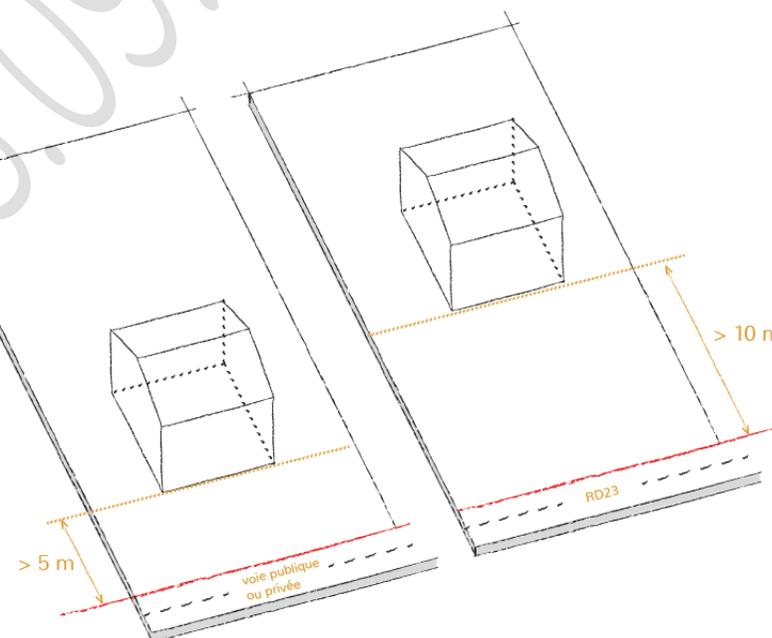
#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 5.00m et 10.00m de l'axe de la RD23.

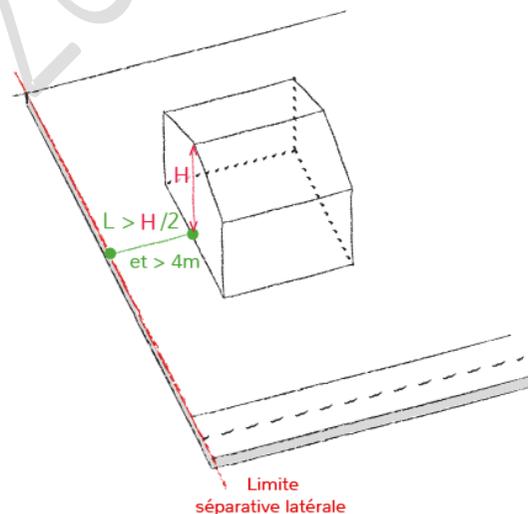


| | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.2 | Cas particuliers |
| 3.2.1 | <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>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 4.00m ($L > H/2$).





| | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) 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 Néant

EMPRISE AU SOL

3.6 Néant

ARRÊTÉ - 28.09.2023

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7 Mode de calcul

3.7.1 Définition

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.

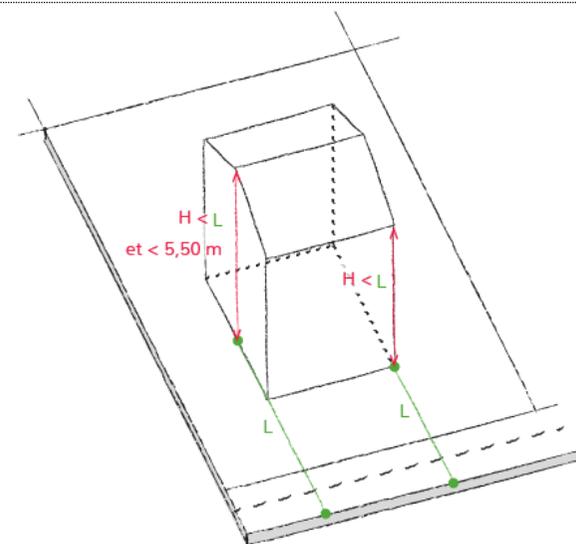
3.7.2 Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

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 2.50m.

3.8 Règles générales

3.8.1 Hauteur relative

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 ($H < L$).



3.8.2 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 5.50m.



| | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.9 | Cas particuliers |
| 3.9.1 | <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. |

ARRÊT - 28.09.2023

#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%. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur surface ne dépasse pas 20% de la surface couverte totale de la construction. |
| 4.2.2 | <i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge. Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...). Le bac acier de couleur rouge est également autorisé pour les toitures de plus de 150m ² . |

| | |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.3 | Dispositifs destinés à produire de l'énergie Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). 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, 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 | Formes Les fenêtres / baies auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites. |
| 4.3.2 | Matériaux et couleurs 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 Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ;- Bois dans la limite de 60% de la superficie totale de la façade ;- Bardage métallique ou composite. |



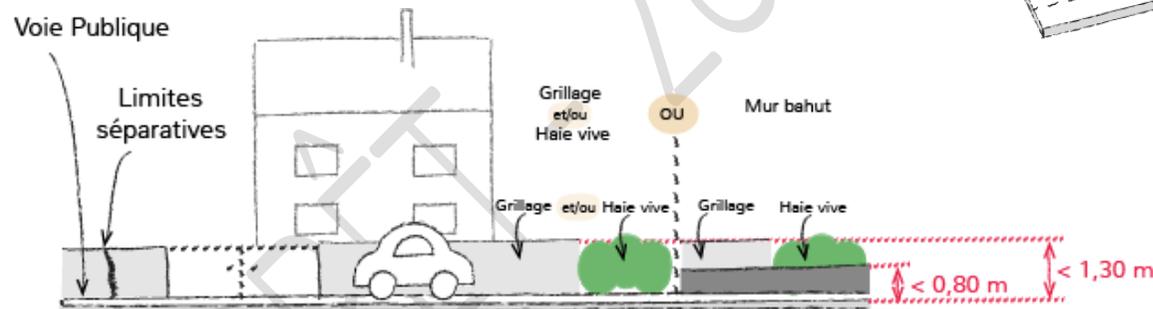
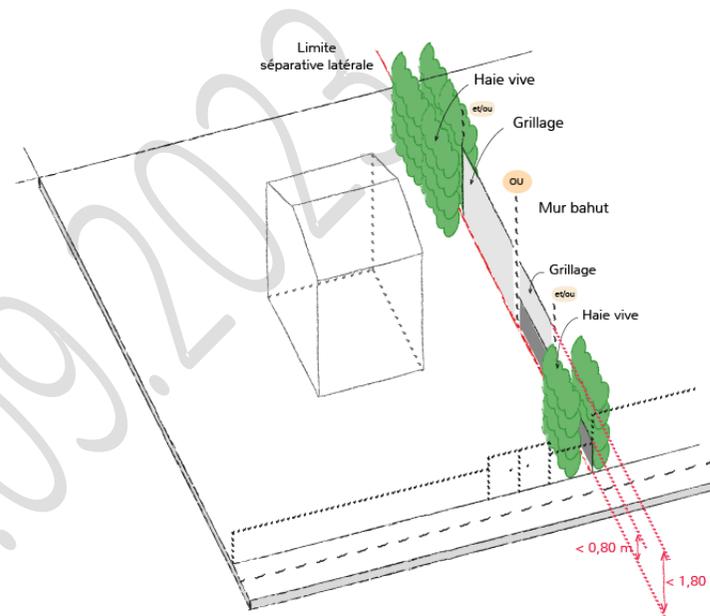
| | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.4.2 | Couleurs 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. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie. |
| 4.5 | 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 | Clôtures Pour rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes : La hauteur de la clôture se mesure : - A 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, - A 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 ne peut excéder 1.30m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.80m.

c. Les clôtures seront constituées soit :

- D'un grillage et/ou haie vive,
- D'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive). Les brises vues de type brande de bruyère, canisses, végétation synthétique, bois ou assimilés,... sont interdits pour les clôtures visibles depuis la voie publique (les claustras de la même couleur que la façade sont tolérés).



d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.

e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0.20m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) 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.

| | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p> <p>Les enseignes pourront être éclairées mais les enseignes lumineuses sont interdites.</p> |
| 4.8 | Eléments techniques |
| | <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 (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :<ul style="list-style-type: none">• D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,• D'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).- 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.- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». 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, 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 #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>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 adaptées 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 explicitement justifiés. |

ARRÊT - 28.09.2023

#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS 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. Ils devront être plantés.</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p> <p>Les aires de stationnement devront être plantées (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) ou ombragées par des ombrières photovoltaïques.</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, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...</p> <p>Un espace tampon d'une largeur minimale de 5m est imposé pour qualifier l'interface de la zone 1AUE avec la zone A au Nord. 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 depuis Ponteilla.</p> |
| 5.3 | <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><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes au règlement (IV.C.2 Article L151-19)</i></p> <p>Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.</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 :

- La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) 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.

Les écrans paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.

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 :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre du 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.

ARRÊT - 28.09.2023



5.4 Imperméabilisation des sols

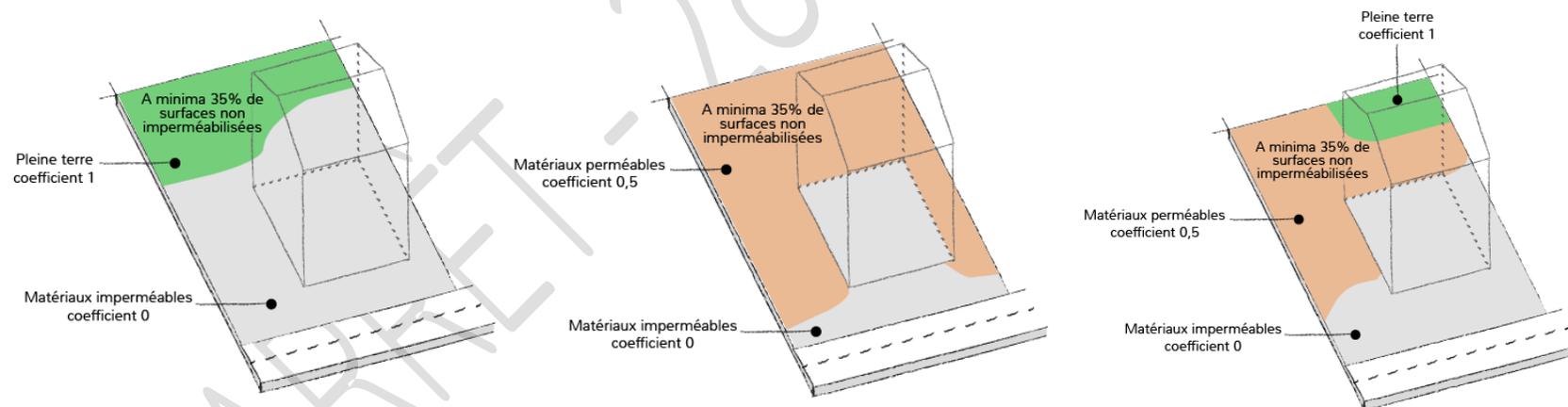
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également 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 a minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue de plusieurs façons :

- pleine terre
- matériaux perméables

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 350 m² de pleine terre = 350m² de surface non imperméabilisée
- 700 m² de matériaux perméables = 350 m² de surface non imperméabilisée
- 150m² de pleine terre + 400m² de matériaux perméables = 350m² de surface non imperméabilisée



#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 que si : <ul style="list-style-type: none">- La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,- L'intérêt collectif l'exige / le justifie. |
| 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 autorisé 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. |

| | |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 :

| Destinations / Sous-destinations | | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Commerce et activités de service | Artisanat | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacements motorisés |
| | Commerce de détail | 1 place par tranche entamée de 25m ² de surface de vente | 1 place pour 5 emplacements motorisés |
| | Commerce de gros | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs) | Néant |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacements motorisés |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | 1 place pour 5 emplacements motorisés |





| | | | |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| | 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 | | |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie | Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs) | Néant |
| | Entrepôt | | |
| | Bureau | 1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher | 1 place pour 3 emplacements motorisés |

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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 | Assainissement |
| | <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 | Eaux pluviales |
| 8.3.1 | Généralités |
| | <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> |
| 8.4 | Electricité et communications électroniques |
| | <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.</p> |





Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.

8.5 Collecte 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.

8.6 Réseaux incendie

Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.

ARRÊT - 28.09.2023



2. ZONE 2AU /

2AU : correspondant à l'extension résidentielle en continuité de l'existant

Cette zone est actuellement bloquée. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU justifiant notamment la disponibilité de la ressource en eau.

ARRÊT - 28.09.2023

III] LA ZONE AGRICOLE (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 trois secteurs :

- **A** : correspondant aux espaces agricoles
- **Aa** : correspondant aux espaces agricoles ayant une sensibilité paysagère spécifique (couloirs d'entrées de ville) au sein desquels les possibilités de constructions ou installations sont réduites
- **Ab** : correspondant aux espaces agricoles au sein desquels les dépôts de véhicules sont autorisés sous conditions

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 autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
|---------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| A Aa Ab | Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole Exploitation forestière | Sous réserve : - 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 150m ² d'emprise au sol, sauf contrainte technique justifiée. Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, ou à leurs évolutions. - De présenter une emprise au sol maximale de 100m ² dans le secteur Aa . | Néant |

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.

A : Seul un logement de fonction* par exploitation est admis, à conditions :

- Qu'il soit destiné au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles,
- Qu'il soit implanté en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire,
- Que l'exploitation ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site de l'exploitation,
- Qu'il ne soit pas disjoint de l'exploitation après sa réalisation,
- Qu'il ne se situe pas dans le périmètre de 100m autour d'une STEP.

* *La destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation*

| | | | | |
|------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <p>A Aa Ab</p> | <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> | <p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> | <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> | <p>Néant</p> |
|------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|



Etablissements
d'enseignement, de
santé et d'action
sociale

Salles d'art et de
spectacles

Equipements sportifs

Autres équipements
recevant du public

ARRÊT - 28.09.2023



#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Zonage | Sont interdits : |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A Aa Ab | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les habitations légères de loisirs (HLL). 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.</p> <p>Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, les stockages non liés à une activité autorisée sur la zone, les matériaux de constructions, ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation y compris dans le cadre d'une activité professionnelle (casse automobile par exemple).</p> <p>Dans le secteur Ab, les aires de stationnement / dépôts ou gardiennages de véhicules ne sont pas concernées par cette disposition, à conditions qu'ils :</p> <ul style="list-style-type: none">- Répondent aux besoins d'activités régulièrement autorisées ;- Se situent hors zone inondable ;- Ne génèrent pas d'artificialisation nouvelle des sols. |





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 excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Les panneaux photovoltaïques implantés au sol, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, ainsi que les serres et ombrières photovoltaïques.

Cette disposition ne concerne pas les serres photovoltaïques régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent règlement et participant effectivement à une activité agricole.

Le photovoltaïque sur des hangars non clos et sur les abris pour véhicules.

Le photovoltaïque à proximité du Mas d'en Conte et du Mas Deu (rayon de 300m autour des bâtis) et dans les secteurs **Aa** et **Ab**.

Les jardins familiaux et abris de jardins.

Sont soumis à conditions :

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

ARRET - 2023





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

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 Aa Ab | Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles | <p>Sous réserves que les activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constituent le prolongement de l'acte de production, - Ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, - Ne portent pas 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> |
| | Extension limitée des bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU | <p>A conditions :</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 exceptée s'il s'agit de créer un espace refuge pour se prémunir du risque inondation. |
| | Annexes de bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU | <p>A conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15m du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache, - Que sa hauteur soit inférieure à 3.00m, |





- Que son emprise au sol et sa 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.

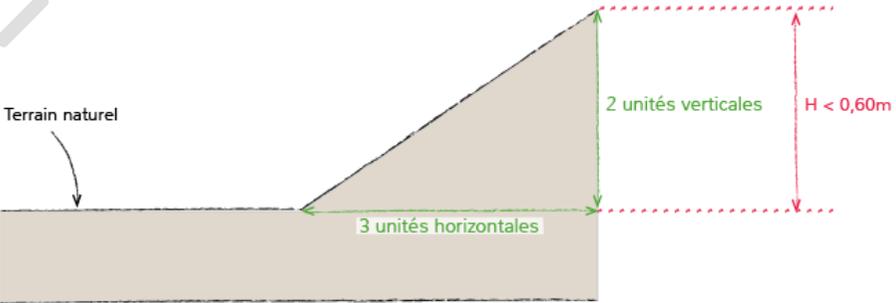
Pour rappel : L'implantation d'annexes se doit de respecter les règles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Changement de destination d'un bâtiment existant

Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet de changement de destination au sens de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.
La nouvelle destination doit correspondre, dans le volume existant, aux dispositions ci-dessous. 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.

1. **A / Bâti principal du Mas Deu (Château)**
Nouvelles destinations possibles :
 - Artisanat, restauration, hôtels, autres hébergements touristiques
 - Habitation dès lors qu'elle est associée à une activité autorisée (agricole ou autre)
2. **A / Mas d'en Conte**
Nouvelles destinations possibles :
 - Artisanat, restauration, hôtels, autres hébergements touristiques
 - Habitation dès lors qu'elle est associée à une activité autorisée (agricole ou autre)
3. **A / Hangar agricole Cami de Ponteilla (à proximité de la zone économique)**
Nouvelle destination possible :
 - Artisanat

Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme, en zone agricole, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).</p> |
| <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. Toutefois, une implantation différente pourra être éventuellement autorisée si des contraintes techniques le justifient.</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 2v/3h (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><i>Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales</i></p>  |





| | |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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,... |
| Aires de stationnement | Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables. |

ARRÊT - 28.09.2023

Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

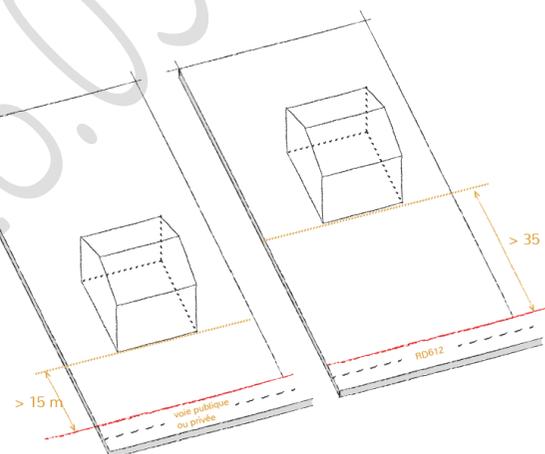
#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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, et de 35.00m de l'axe de la RD612.



Pour les constructions agricoles techniques (serres, tunnels,...), ces distances sont ramenées à 7.00m et 15.00m.

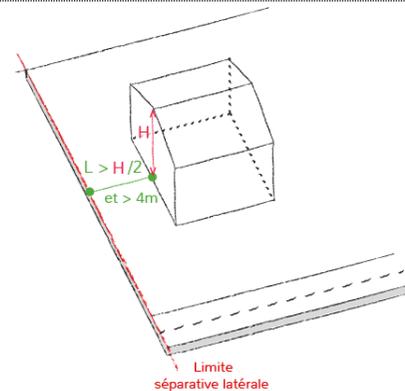
Rappel : En application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ».

3.1.3 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

| | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |
| 3.2.2 | <i>Bâtiments existants</i> |
| | <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un 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 les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

| | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.3 | Règles générales |
| 3.3.1 | <p>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 4.00m ($L > H/2$).</p> |





| | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.3.2 | Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) 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 régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un 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 les prescriptions des règles générales (point 3.1),- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

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

| | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.5 | Afin de respecter les configurations traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiate, voir accolées, aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée. |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

EMPRISE AU SOL

| | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.6 | Dans le secteur Aa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 100m ² . |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7 Mode de calcul

3.7.1 Définition

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.

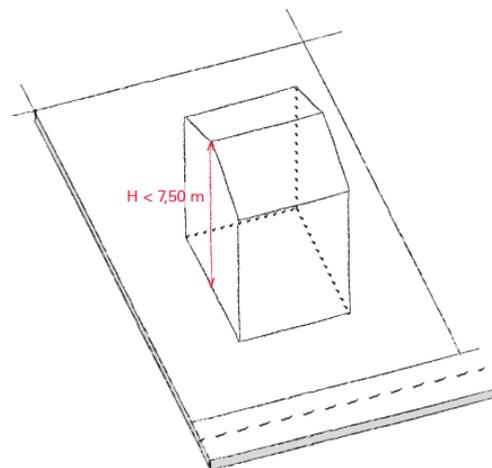
3.7.2 Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

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 2.50m.

3.8 Règles générales

3.8.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 7.50m.
Cette hauteur peut être portée à 9.00m pour les bâtiments d'exploitation.

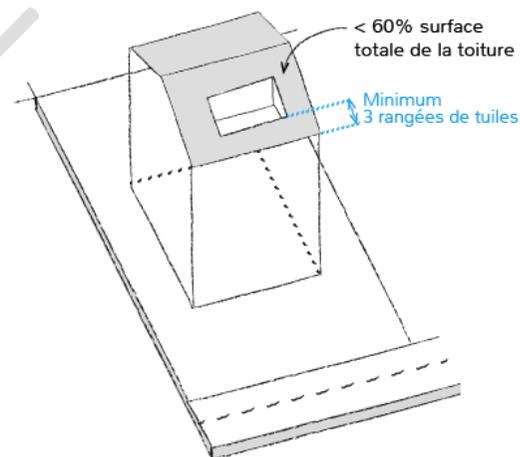


| | |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.9 | Cas particuliers |
| 3.9.1 | <i>Annexes</i> La hauteur des annexes est limitée à 3.00m. |
| 3.9.2 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics 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. |
| 3.9.4 | <i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un 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 les prescriptions des règles générales (point 3.1),- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

APPRÊTÉ - 28.09.2023

#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%.</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitat, les petites terrasses insérées dans les toitures (tropéziennes) sont admises sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none">- De conserver au minimum 60 % de la surface totale de la toiture,- De conserver au minimum trois rangées de tuiles canal de couleur rouge en façade donnant sur les voies et emprises publiques,- D'être « discrètes » depuis les voies et emprises publiques. <p>Les toitures terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.</p> |



| | |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.2.2 | Matériaux et couleurs Tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge. Les bâtiments d'exploitation présentant plus de 100m ² de toiture pourront être recouverts de matériaux différents de teinte rouge. Les matériaux brillants sont proscrits. |
| 4.2.3 | Dispositifs destinés à produire de l'énergie Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). 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, 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 | Formes Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites. |
| 4.3.2 | Matériaux et couleurs 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 Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. |

Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée.

Les façades peuvent présenter les finitions suivantes :

- Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ;
- Bois dans la limite de 40% de la superficie totale de la façade (pas de limite pour les annexes de bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU).

Les bâtiments d'exploitation pourront par ailleurs faire l'objet d'un bardage métallique ou composite.

4.4.2 Couleurs

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.

Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.

4.5 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 Balcon, escaliers, auvents

Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux.



4.7

Clôtures

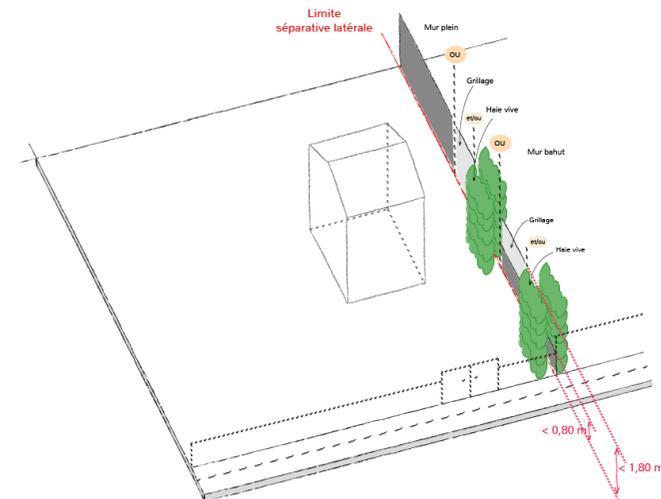
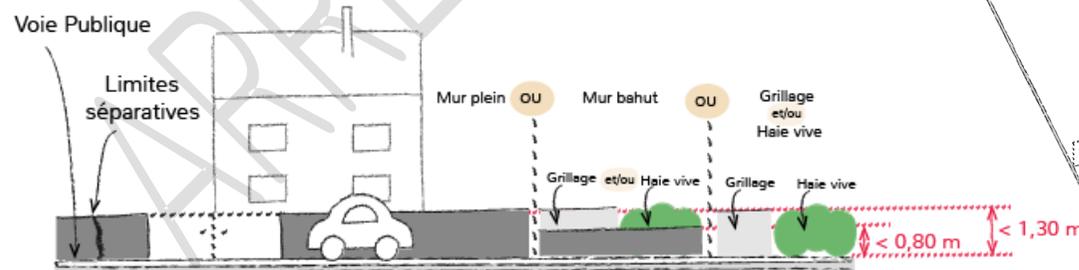
Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes :

La hauteur de la clôture se mesure :

- A 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,
- A 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.

- 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.
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.30m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.80m.
- Les clôtures seront constituées soit :
 - D'un mur plein,
 - D'un grillage et/ou haie vive,
 - D'un mur bahut de 0.80m surmonté d'éléments perméables (grillage et/ou haie vive). Les brises vues de type bande de bruyère, canisses, végétation synthétique, bois ou assimilés,... sont interdits pour les clôtures visibles depuis la voie publique (les claustras de la même couleur que la façade sont tolérés).



- d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.
- e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0.20m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) 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.

4.8 Enseignes

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.
Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.

4.9 Eléments techniques

- 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 (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :
 - D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,
 - D'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).
- 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.
- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ».



| | |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>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, 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 #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 #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 #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 adaptées 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 explicitement justifiés. |



#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

| | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1 | <p>Préservation des haies, ruines et murets existants</p> <p>Les haies bocagères, ruines et murets en pierres sèches existants doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.</p> <p>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, ruines et murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservés.</p> |
| 5.2 | <p>Préservation des falaises de la Canterrane</p> <p>Les falaises sableuses et talus de la Canterrane doivent être préservés (milieux écologiques sensibles doublés d'éléments de paysage remarquable).</p> |
| 5.3 | <p>Intégration paysagère des constructions et aménagements</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.</p> <p>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 disposés de manière à ne pas être perceptibles 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> |

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 réglage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.

5.4 Imperméabilisation des sols

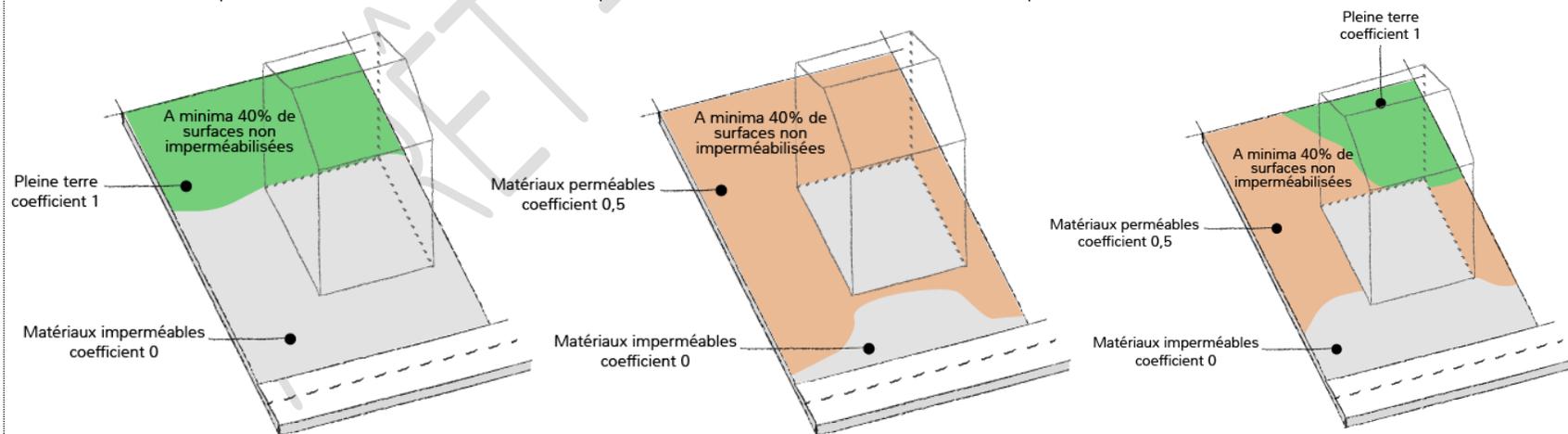
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également 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 a minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue de plusieurs façons :

- 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
- 800 m² de matériaux perméables = 400 m² de surface non imperméabilisée
- 200m² de pleine terre + 400m² de matériaux perméables = 400m² de surface non imperméabilisée



5.5 **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**

Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes au règlement (IV.C.2 Article L151-19)

Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet.

La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.

Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés :

- La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) 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.

Les écrans paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.

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 :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre du 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.

5.6 **Eléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique**

Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes au règlement (IV.C.3 Article L151-23)



Les éléments boisés de type arbres isolés ou boisements et alignements d'arbres, identifiés au titre du L151-23 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique, doivent être préservés :

- L'état boisé doit être maintenu, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celui-ci ;
- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

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 :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique qui a motivé l'identification au titre du L151-23,
- 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.

ARRÊT - 28.09.2023



#6 – STATIONNEMENT

| | Règles générales |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 adaptées sera recherchée. Il est exigé a minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non. |
| 6.4 | Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des 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 :

| Destinations / Sous-destinations | | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs) | Néant |
| | Exploitation forestière | | |
| Habitation | Logement | 2 places par unité d'habitation | Néant |



| | | | |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | Néant |
| | 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 | | |

ARRÊTÉ - 28.09.2023

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

| | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1 | <p>Eau potable</p> <p>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.</p> |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|





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.

Les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel.

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 :

- 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.





8.3.2

Piscines

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 :

- 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.*

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.

APPRET - 28.09.2023

IV] LA ZONE NATURELLE (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'une exploitation forestière, 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 notamment d'expansion des crues.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **N** : correspondant aux espaces naturels
- **Nb** : correspondant à la zone refuge du Mas Deu
- **Nf** : correspondant aux espaces naturels présentant une dimension agri-touristique
- **Nj** : correspondant aux jardins familiaux existants en zone à risque

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 autorisées | Sous-destinations autorisées | Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées | Mixité fonctionnelle et sociale |
|----------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Nb Nf | Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole Exploitation forestière | Nb : - Sous réserve d'être compatible avec les caractéristiques environnementales et boisées du lieu. | Néant |



| | | | | |
|----|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Nb | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Sous réserve d'être compatible avec les caractéristiques environnementales et boisées du lieu. | Néant |
| | | 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 | | |
| N | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | 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 | Néant |
| | | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | | |



| | | | | |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| | | Autres équipements recevant du public | fréquentation du public (notamment aménagements légers en cohérence avec les plans d'eau), dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. | |
| Nf Nj | Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés | 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 d'eau), dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. | Néant |

ARRÊTÉ



#2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Zonage | Sont interdits : |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N Nb Nf Nj | <p>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.</p> |
| | <p>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.</p> |
| | <p>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.</p> |
| | <p>Les habitations légères de loisirs (HLL). 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.</p> |
| | <p>Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, les stockages non liés à une activité autorisée sur la zone, les matériaux de constructions ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation y compris dans le cadre d'une activité professionnelle (casse automobile par exemple).</p> |
| | <p>Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</p> |
| | <p>L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p> |



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

Le photovoltaïque, qu'il soit d'intérêt collectif ou non.

Le changement de destination des constructions vers de l'habitat.

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.

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 |
|---------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N Nb Nf Nj | 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 2v/3h (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.

Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.

Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :

- 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, ...

Changement de destination d'un bâtiment existant

Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet de changement de destination au sens de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

La nouvelle destination doit correspondre, dans le volume existant, aux dispositions ci-dessous. 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>1. Nb / Bâti du Mas Deu existant à usage d'habitation Nouvelles destinations possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat, restauration, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques <p>2. N / Un bâtiment viticole Nouvelles destinations possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autres hébergements touristiques (gîtes) <p>Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme, en zone naturelle, de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).</p> |
| | Aires de stationnement | Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables. |
| Nj | Abris de jardin | <p>Sous réserves :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'il soit exclusivement destiné au rangement d'outils agricoles utilisés dans le cadre des jardins, - Que sa superficie n'excède pas 5m² de surface de plancher et d'emprise au sol, - Que sa hauteur n'excède pas 3m hors tout, <p>Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière, il ne peut en aucun cas servir d'habitation.</p> <p><i>Pour rappel, la réglementation liée aux risques peut imposer des conditions différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives.</i></p> |
| Nf | Réhabilitations/modernisations des installations existantes à vocation agri-touristique | Sous réserve de rechercher notamment une amélioration de l'intégration au paysage en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels. |

Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

3.1 Règles générales

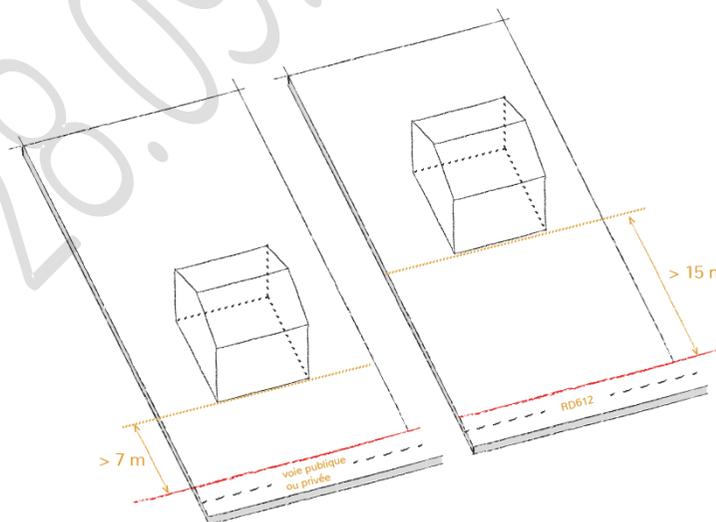
3.1.1 L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

3.1.2 Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 7.00m de l'alignement des voies publiques ou privées, et de 15.00m de l'axe de la RD612.

Dans le secteur **Nf**, ces distances sont ramenées à 5.00m.

Rappel : En application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ».

3.1.3 Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives..

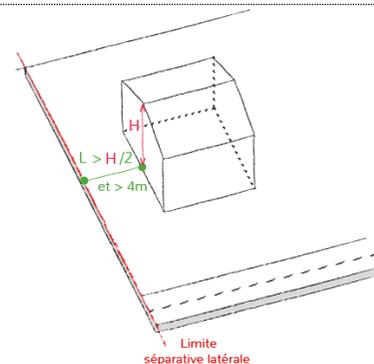


| | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |
| 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, un 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 les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

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 4.00m ($L=H/2$).





| | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.3.2 | Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) 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, un 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 les prescriptions des règles générales (point 3.1),- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

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

| | |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.5 | Afin de respecter les configurations traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiate, voir accolées, aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée. |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

EMPRISE AU SOL

| | |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.6 | Dans le secteur Nj, l'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 5m ² . |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|



HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7 Mode de calcul

3.7.1 Définition

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.

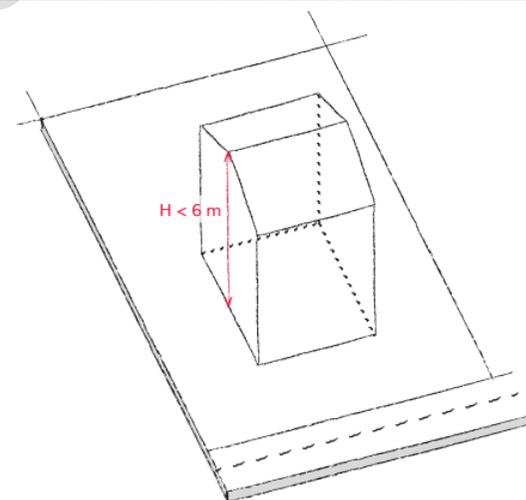
3.7.3 En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m.

3.8 Règles générales

3.8.1 Hauteur absolue

La hauteur de toute construction et installation ne peut excéder 6m.

Dans le secteur Nj, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3.00m.



| | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.9 | Cas particuliers |
| 3.9.1 | <i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles générales 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,... |
| 3.9.2 | <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. |
| 3.9.3 | <i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un 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 les prescriptions des règles générales (point 3.1),- Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité). |

ARRETE 2023

#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%.</p> <p>Dans le secteur Nj, les abris de jardin peuvent présenter une toiture terrasse.</p> |
| 4.2.2 | <p><i>Matériaux et couleurs</i></p> <p>Tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge.</p> <p>Pour les toitures terrasses dans le secteur Nj, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...).</p> <p>Les bâtiments d'exploitation présentant plus de 100m² de toiture pourront être recouverts de matériaux différents de teinte rouge. Les matériaux brillants sont proscrits.</p> |



| | |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.3 | Ouvertures / menuiseries |
| 4.3.1 | <i>Formes</i> Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites. |
| 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, les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, ainsi que les bardages bois sont interdits. L'utilisation du bois est toutefois possible pour les annexes. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les enduits de façades doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés. Les bâtiments d'exploitation pourront : <ul style="list-style-type: none">- Faire l'objet d'un bardage métallique ou composite ,- Être réalisés en parpaings et briques creuses en terre cuite mais seront dans ce cas obligatoirement enduits. |



| | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.4.2 | Couleurs 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. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie. |
| 4.5 | 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 | Balcon, escaliers, auvents Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux. |
| 4.7 | Clôtures Les clôtures doivent être perméables et ne pas présenter d'obstacle à la petite faune (type clôture agricole). |
| 4.8 | Enseignes 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. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone. Les enseignes lumineuses sont interdites. |



| | |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.9 | Eléments techniques |
| | <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 (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins :<ul style="list-style-type: none">• D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,• D'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade). - 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. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». 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, 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 #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> |
| | <p>Les règles du #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,...).</p> <p>Ces constructions / installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du #4, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits.</p> |
| 4.10.3 | <i>Patrimoine</i> |
| | <p>Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).</p> |
| 4.10.4 | <i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> |
| | <p>Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées 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 explicitement justifiés.</p> |

ARRÊT - 2023-2023

#5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

| | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.1 | Préservation des haies, ruines et murets existants Les haies bocagères, ruines et murets en pierres sèches existants 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 liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies, ruines et murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservés. |
| 5.2 | Préservation des falaises de la Canterrane Les falaises sableuses de la Canterrane doivent être préservées (milieux écologiques sensibles doublés d'éléments de paysage remarquable). |
| 5.3 | Intégration paysagère des constructions et aménagements 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. 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 réglage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.

5.4 Imperméabilisation des sols

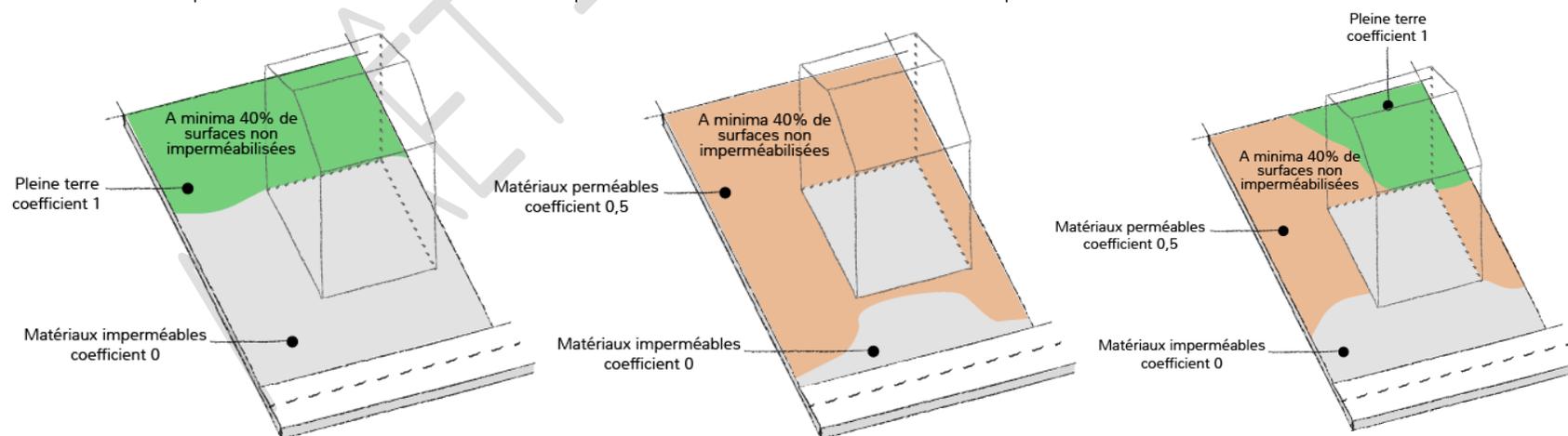
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également 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 de plusieurs façons :

- 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
- 800 m² de matériaux perméables = 400 m² de surface non imperméabilisée
- 200m² de pleine terre + 400m² de matériaux perméables = 400m² de surface non imperméabilisée



5.5 **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**

Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes au règlement (IV.C.2 Article L151-19)

Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet.

La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.

Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés :

- La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ;
- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

Les écrans paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.

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 :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre du 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.

5.6 **Eléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique**

Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes au règlement (IV.C.3 Article L151-23)



Les éléments boisés de type arbres isolés ou boisements et alignements d'arbres, identifiés au titre du L151-23 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique, doivent être préservés :

- L'état boisé doit être maintenu, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celui-ci ;
- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

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 :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique qui a motivé l'identification au titre du L151-23,
- 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.

ARRÊT - 28.09.2023



#6 – STATIONNEMENT

| | Règles générales |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. |
| 6.4 | Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des 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 :

| Destinations / Sous-destinations | | Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés | Nombre de places minimal imposé pour les vélos |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs) | Néant |
| | Exploitation forestière | | |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Nombre des places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) | Néant |



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

ARRÊT - 28.09.2023



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU 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 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

| | |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.1 | <p>Eau potable</p> <p>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.</p> |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



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.

Les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel.

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 :

- 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.

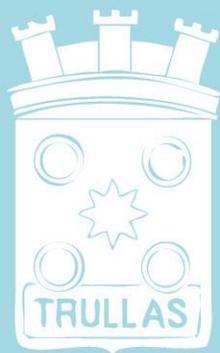


Envoyé en préfecture le 11/10/2023

Reçu en préfecture le 11/10/2023

Publié le

ID : 066-246600449-20230928-126_23_REVIS_TR-DE



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



CRB ENVIRONNEMENT

Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr

