

PLAN LOCAL D'URBANISME

THUIR

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

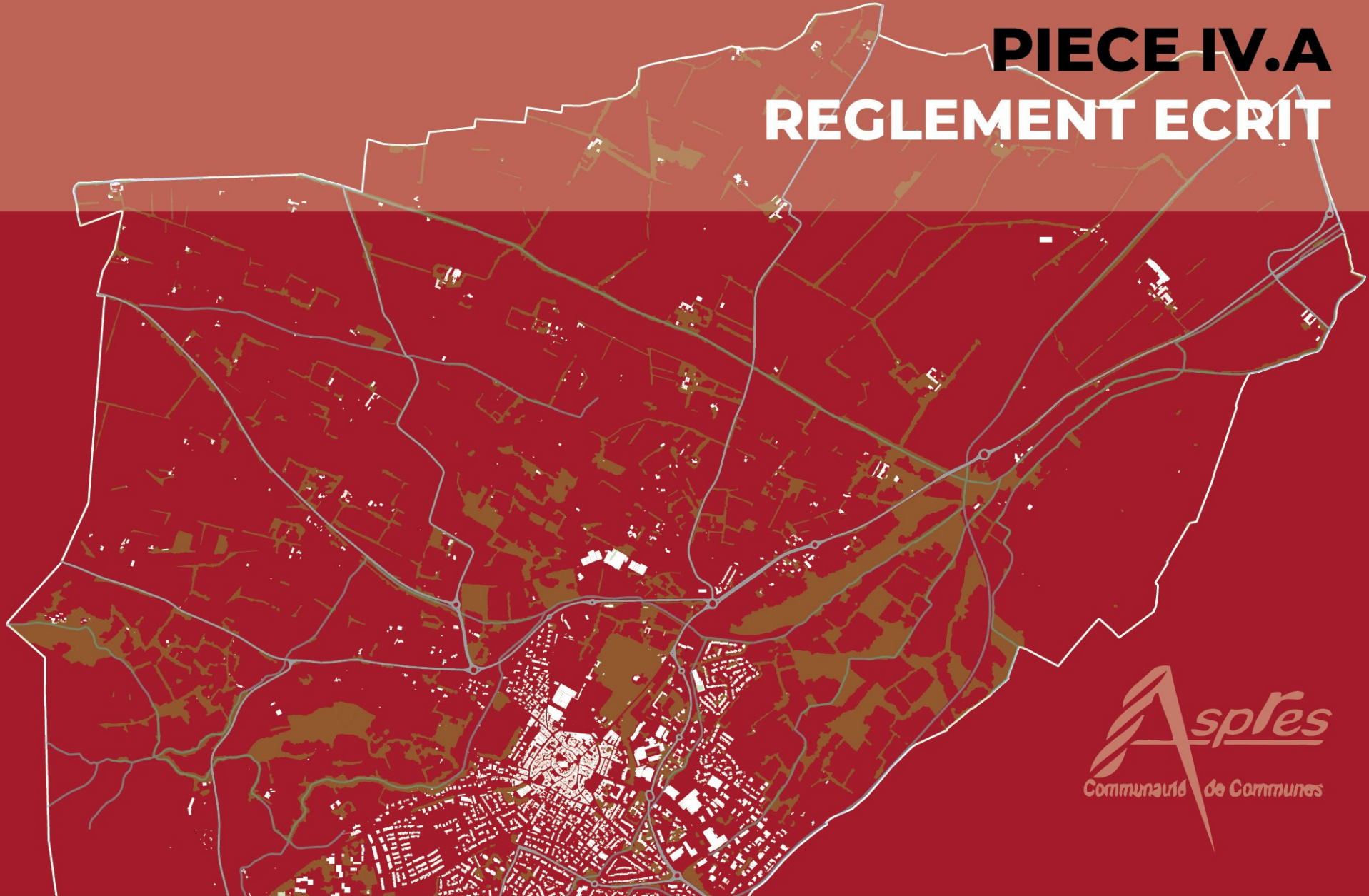
Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

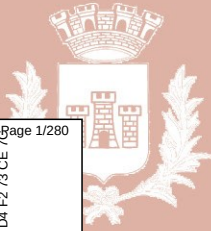
PIECE IV.A

REGLEMENT ECRIT



REVISION

ARRÊT DE PROJET – 08.02.2023



Page 1/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE 78
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



SOMMAIRE

TITRE 1 - Les zones Urbaines (U) /	3
ZONE UA /	4
ZONE UB /	37
ZONE UC	65
ZONE UD	91
ZONE Un	116
ZONE UE /	127
ZONE Uep /	152
TITRE 2 - Les zones A Urbaniser (AU) /	173
ZONE 1AU /	174
ZONE 1AUE /	202
TITRE 3 - Les zones Agricoles (A) /	227
ZONE A /	228
TITRE 4 - Les zones Naturelles (N) /	255
ZONE N /	256



TITRE 1 - Les zones Urbaines (U) /

ARRÊT - 08/02.2023



ZONE UA /

- UA1 : Centralité patrimoniale
- UA2 : Extension de la centralité à conforter / urbanisation sous forme d'îlots
- UA3 : Secteur équipementiel, patrimonial, touristique et commercial

ARRÊT - 08.02.2023



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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UA1 UA2 UA3	Logement	Néant	Les opérations de plus de 1500m² de surface de plancher devront présenter à minima 20% de logements locatifs sociaux. Il est précisé que les T2 devront présenter une surface de plancher minimale de 46m². Cette surface de plancher minimale est portée à 63m² pour les T3.
UA1 UA2 UA3	Hébergement	Néant	Néant



ZONE UA

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UA1 UA2 UA3	Artisanat et commerce de détail	Sous réserve que leur nature ou leur fréquentation ne génèrent pas de nuisances notables	Dans les rues ci-dessous, le changement de destination des commerces et activités de services situés au RDC est interdit : - Avenue Mitterrand - Rue des Droits de l'Homme - Boulevard Léon Jean Grégory - Place du Général de Gaulle - Rue Déodat de Sévérac - Rue Arago - Rue de la République - Rue Graffan - Rue du Souvenir - Place Descossy - Place Péri - Avenue de la Méditerranée - Place de la République
UA1 UA2 UA3	Restauration	Néant	Néant
UA1 UA2 UA3	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Néant
UA1 UA2 UA3	Hôtels	Néant	Néant



ZONE UA

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UA1 UA2 UA3	Cinéma	Néant	Néant
UA1 UA2 UA3	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
UA1 UA2 UA3	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
UA1 UA2 UA3	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Néant	Néant
UA1 UA2 UA3	Salles d'art et de spectacles	Néant	Néant
UA1 UA2 UA3	Equipements sportifs	Néant	Néant
UA1 UA2 UA3	Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
UA1 UA2 UA3	Bureau	Néant	Néant



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

Zonage	Sont interdits :
UA1 UA2 UA3	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.
	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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
UA1 UA2	Les antennes relais.
UA1 UA3	Les piscines individuelles.



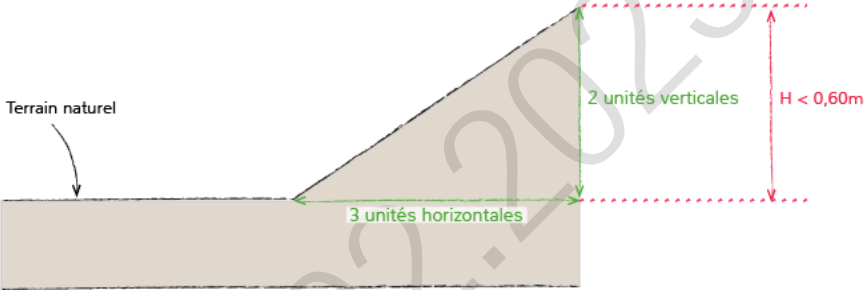
ZONE UA

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UA1 UA2 UA3	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



ZONE UA

Sont soumis à conditions :

		
UA1 UA2 UA3	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, ...
UA1 UA2 UA3	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
UA1 UA2 UA3	Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale	Elles sont autorisées à conditions : ■ Pour les constructions dédiées au stationnement des véhicules : a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, b. De ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol ; c. D'être en harmonie avec la construction principale ;



ZONE UA

Sont soumis à conditions :		
		d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA ; e. De ne pas servir d'habitation ■ Pour les autres types d'annexe, la hauteur hors tout est limitée à 2,50m et l'emprise à 8m��. Elles doivent respecter les points « c », « d » et « e » précédents.
UA2	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d'être implant��es �� 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 2,00 mètres minimum des autres limites séparatives.
UA1 UA2 UA3	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.
UA3	Antennes relais	Elles sont tol��r��es lorsqu'elles sont associ��es à un système d'éclairage public de hauteur importante. Dans ce cas, leur hauteur est limitée à 30 mètres.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Tout nouveau bâtiment doit s'implanter à l'alignement dès lors qu'il y a un ordonnancement de fait à l'alignement des bâtiments existants.

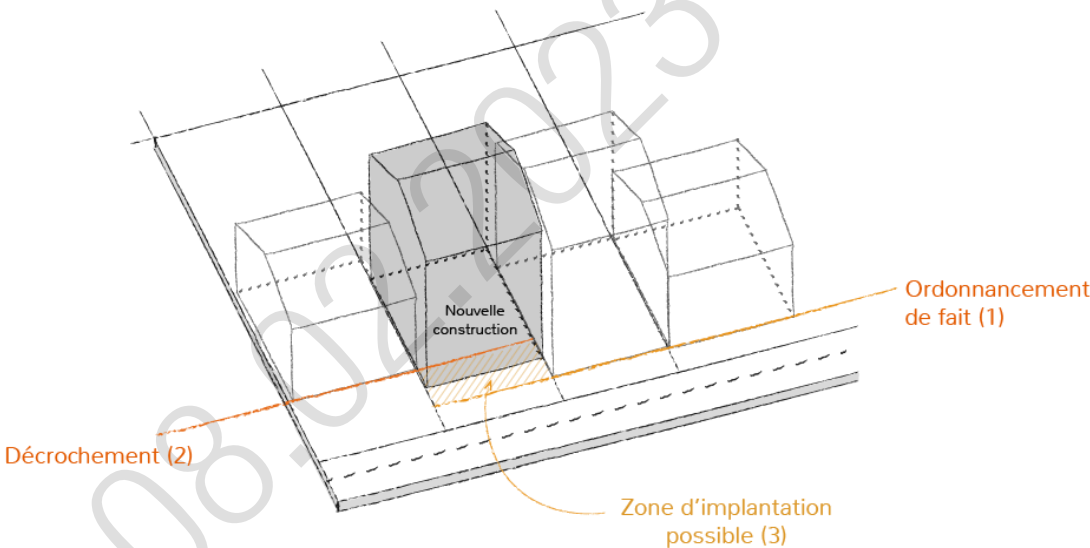


ZONE UA

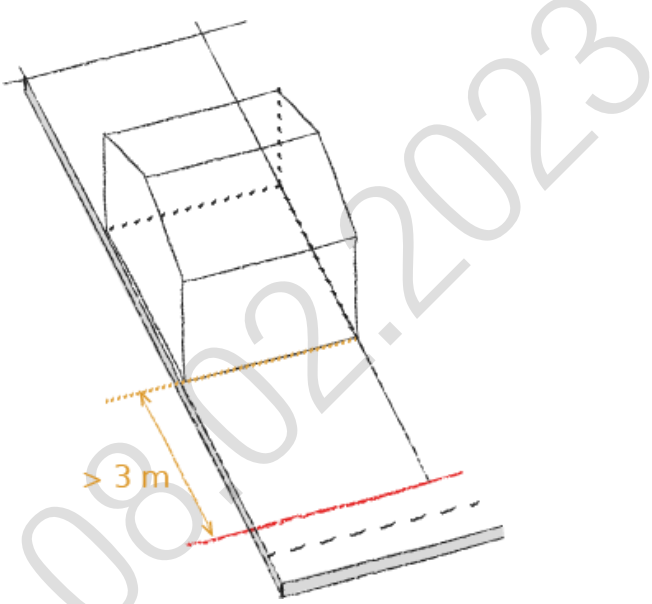
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.





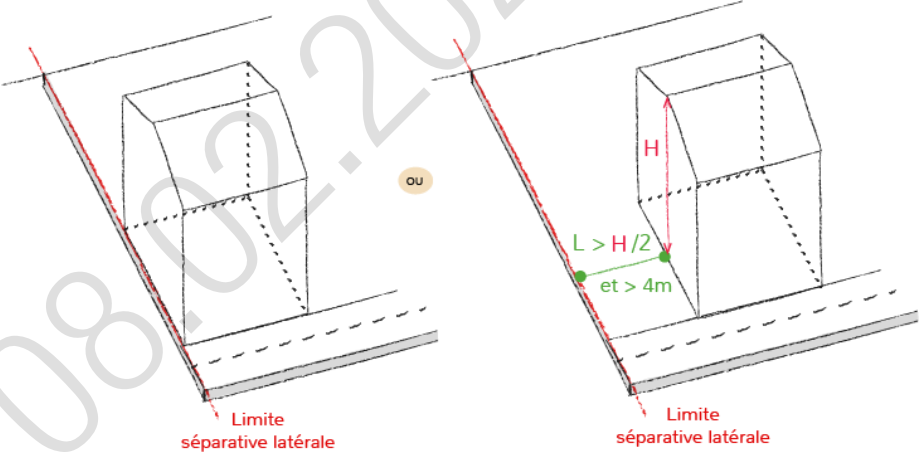
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les façades sur rue des nouveaux bâtiments doivent être ��difi��es à une distance minimale de 3.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospectus, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autoris��es. Cette distance est ramenée à 0,25m pour les balcons. 
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.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
3.2.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 500m² de surface de plancher).
3.2.4	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou a minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Il est néanmoins précisé que seules les annexes destinées au stationnement des véhicules peuvent s'implanter à l'alignement. Les règles générales ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied



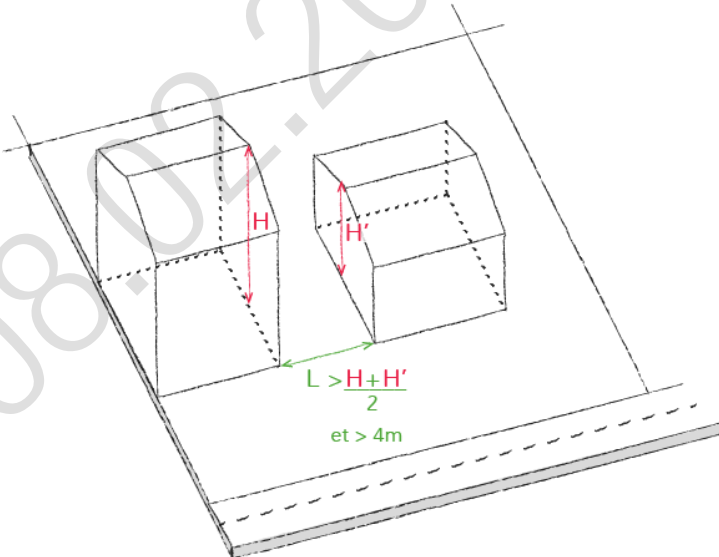
ZONE UA

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
3.3	Règles générales
3.3.1	Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L > H/2$). 
3.3.2	Les vérandas devront respecter le prospect de 4.00 m. Elles pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée, si elle est en dur elle doit être couverte de tuiles canal rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.



	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 500m² de surface de plancher).
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Ces constructions peuvent dès lors : - joindre les limites séparatives latérales - être accolées à une limite séparative - respecter un prospect minimal de 4.00 m Les règles générales ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives - aux terrasses de plain-pied



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales Deux bâtiments non contigus (hors annexes), implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. 
3.6	Cas particuliers 3.6.1 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



ZONE UA

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
	EMPRISE AU SOL
	Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.
	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.
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	<u>Hauteur relative</u> UA1 et UA3 La hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions préexistantes. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée, après avis des services compétents, dans le cas d'alignement sur les immeubles voisins ou d'amélioration de l'aspect architectural.

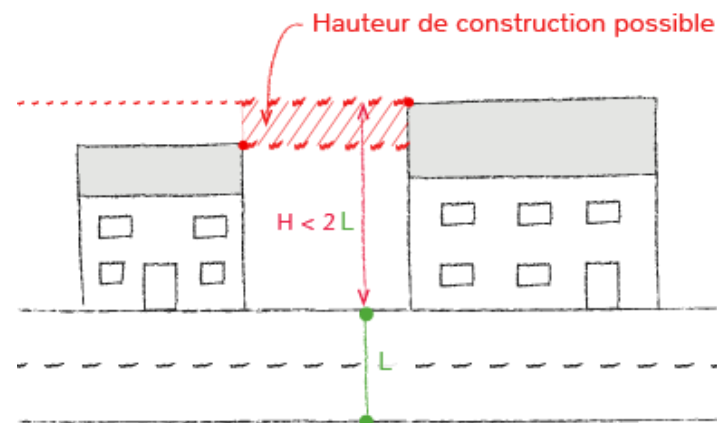


ZONE UA

UA2

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 une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < 3 / 2 L$).

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins, sans pouvoir cependant exercer 2 fois la largeur de la rue.

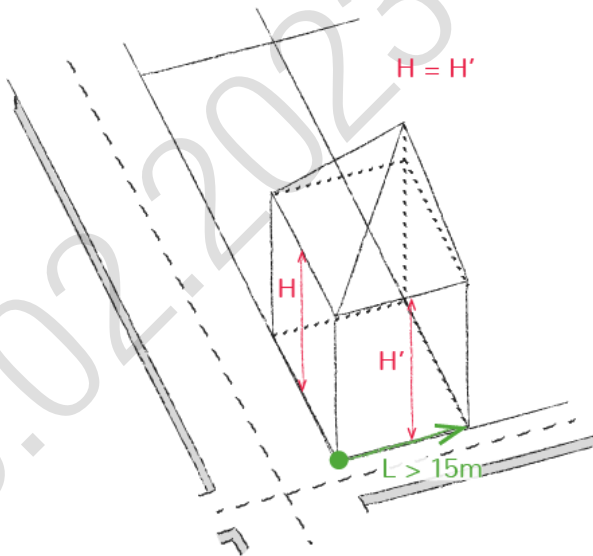




ZONE UA

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites du retrait obligatoire. Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.



3.7.4 Hauteur absolue
UA1 et UA3

La hauteur de toute construction, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 13 mètres hors tout, sauf pour les dents creuses où de hauteurs différentes seront acceptées, dans le respect des hauteurs moyennes des constructions existantes dans le voisinage.

UA2

La hauteur de toute construction, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 11 mètres hors tout, sauf pour les dents creuses où des hauteurs différentes seront acceptées, dans le respect des hauteurs moyennes des constructions existantes dans le voisinage.

3.8 Cas particuliers



ZONE UA

3.8.1	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions annexes (inférieure à 30m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres pour les constructions dédiées au stationnement des véhicules, 2,50 mètres pour les autres types d'annexes (inférieure à 8.00 mètres carrés d'emprise au sol).
3.8.2	<i>Terrain en pente / relief important</i> Une adaptation mineure des règles précédentes peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
3.8.3	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.8.4	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.



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 leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. • Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
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	Formes et type de toiture
	Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne dévalorisent pas la qualité architecturale du bâtiment. Leur surface sera inférieure à 25% de la surface totale de la couverture. Elles doivent être directement accessibles depuis une pièce habitable. En cas de toiture en pente, celle -ci doit être comprise entre 30 et 35%. Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. 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). En secteur UA1 et UA2 : Les terrasses en toiture ne seront pas visibles depuis le domaine public. Il convient de conserver les premiers rangs de tuile, depuis l'égout du toit (sur environ 1m) afin de garantir la conservation de l'avancée des toitures et permettre une hauteur de rejet de corps acceptable. Les avancées de toit sur chevrons ou les corniches en terre cuite seront conservées ou restaurées à l'identique.
4.2.2	Matériaux et couleurs
	La couverture sera réalisée en tuile canal rouge. L'emploi de tuiles mécaniques de type DCL, DC10 etc... est pros crit et inadapté en restauration. Les génoises en tuiles sont interdites sur les pignons. En cas de construction, elles doivent être exécutées en cayroux. Les toitures terrasses inaccessibles autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)



4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> UA1 : Les panneaux solaires en centre ancien sont interdits afin de préserver la qualité architecturale des bâtiments et la nappe rouge des couvertures. UA2 et UA3 : Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes et matériaux</i> Les menuiseries d'origine seront conservées ou refaites à l'identique (style : petit bois) en bois peint. L'emploi de lasures ou de vernis est interdit. Le recours à d'autres matériaux est autorisé. Les volets rabattus en façades ou repliés en tableau seront conservés ou remplacés à l'identique en bois peint. 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.
4.3.2	<i>Couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.



4.4	Façades
4.4.1	Matériaux
	Les façades enduites le resteront afin de préserver les maçonneries et le style architectural des constructions. Il convient de réaliser un enduit au mortier de chaux naturelle finement taloché en finition puis un badigeon de chaux sur l'ensemble de la façade restaurée. Les façades à pierre vues qui correspondent à des bâtiments techniques ou à usage agricole seront restaurées à l'identique. Les matériaux de type galets, pierres de carrière, cayroux, mortier de chaux seront employés dans le cadre des chantiers de restauration. Les enduits teintés dans la masse sont proscrits pour le ravalement des parements de façade. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. En UA3, les murs de façades peuvent être en pierres brutes (non taillées) de la région ou enduits au ciment taloché ou sciotté. En cas de pierres apparentes les joints doivent être creux. Les matériaux modernes (panneaux...) pour les façades sont tolérés. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent être en fer droit ou torsadé, non ventrus. La barre d'appui doit être en fer plat. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les ouvertures extérieures doivent avoir systématiquement une tendance verticale, sauf pour les portes cochères.
4.4.2	Couleur
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.



4.5	Balcons, escaliers, auvents, éléments de ferronnerie Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade sont interdits. Il convient de conserver l'ensemble des balcons traditionnels. Tout grille de défense sera formée d'un barreaudage vertical, droit, simple et sans galbe.
4.6	Vérandas Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée ; si elle est en dur, elle doit être couverte de tuile canal de couleur rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.
4.7	Clôtures Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.



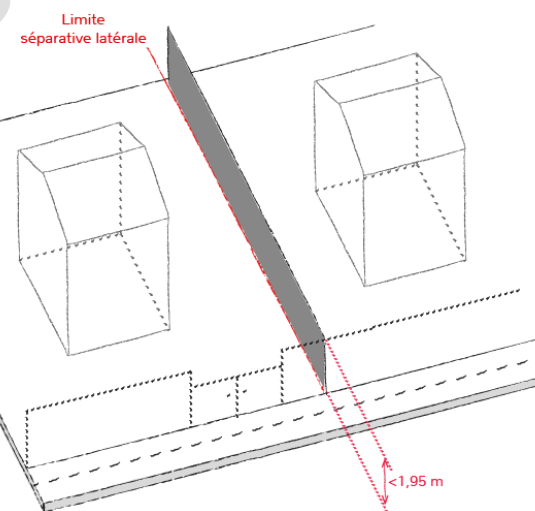
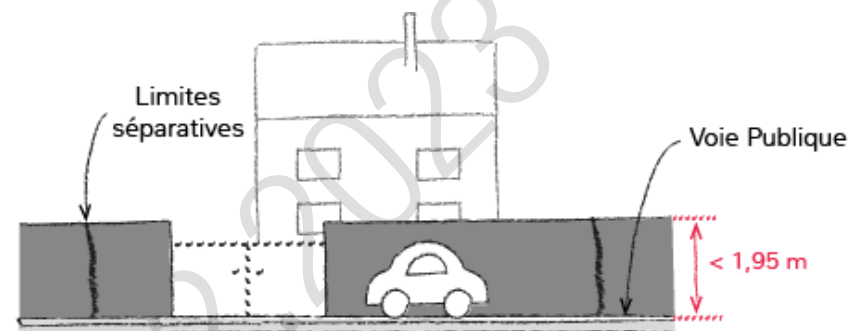
ZONE UA

Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives.

En **UA2** et **UA3** : Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être perméables et si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur.

- Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.8	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles 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
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - 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 à l'article 3.7. Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Bâtiments existants</i> Les dispositions du paragraphe 4 peuvent être adaptées lors de l'extension ou de la rénovation de bâtiments existants pour garantir une cohérence architecturale ou permettre une meilleure intégration paysagère du projet.

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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Eléments de paysage identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural 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 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.



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 du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu,
- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19,
- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.

5.3 Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien.

La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes 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.

Ces covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.

6 - STATIONNEMENT

Règles générales

- 6.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :
- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,
 - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
- 6.2 Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.



	Règles générales
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recrée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. La transformation des garages en logement est strictement interdite.
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 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. 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. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.



ZONE UA

	Règles générales
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 :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	1 place par unité de logement + 1 place supplémentaire pour les logements plus de 90m ² de surface de plancher Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Néant
Restauration	Néant	Néant
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 3 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 60 m2 de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. 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.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - 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 <i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s géré par un tuyau présentant un diamètre maximal de 5cm ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <i>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</i>
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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 collective 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.



ZONE UB /

UB : correspondant aux extensions pavillonnaires

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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UB	Logement		Les opérations de plus de 1500m² de surface de plancher devront présenter a minima 20% de logements locatifs sociaux. Il est précisé que les T2 devront présenter une surface de plancher minimale de 46m². Cette surface de plancher minimale est portée à 63m² pour les T3.
UB	Hébergement		
UB	Commerce de détail / Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve de ne pas concurrencer le commerce de quotidieneté de la centralité et de répondre à un besoin exprimé à l'échelle du quartier.	
UB	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
UB	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		



ZONE UB

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UB	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
UB	Salles d'art et de spectacles		
UB	Equipements sportifs		
UB	Autres équipements recevant du public		
UB	Bureau		



ZONE UB

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

Zonage	Sont interdits :
UB	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.
	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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.



ZONE UB

Sont soumis à conditions :

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

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

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

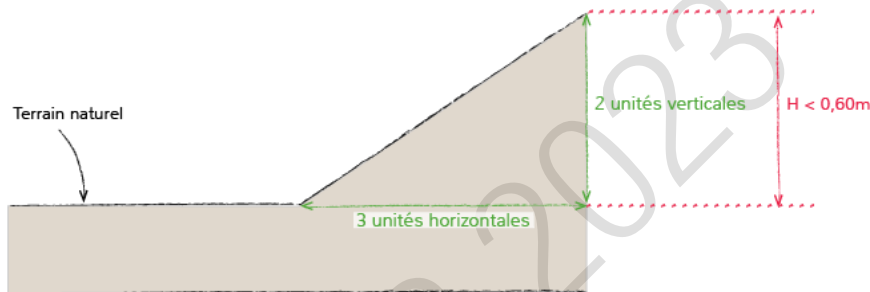
Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>)

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

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UB	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



ZONE UB



UB

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, ...

UB

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

Elles sont autorisées à condition :

- que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.

UB

Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale

Elles sont autorisées à conditions :

- Pour les constructions dédiées au stationnement des véhicules
 - De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout,
 - De ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol ;
 - D'être en harmonie avec la construction principale ;



ZONE UB

		d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB ; e. De ne pas servir d'habitation ■ Pour les autres types d'annexe, la hauteur hors tout est limitée à 2,50m et l'emprise à 8m². Elles doivent respecter les points « c », « d » et « e » précédents.
UB	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 2,00 mètres minimum des autres limites séparatives.
UB	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.
UB	Antennes relais	Elles sont admises à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone. Leur intégration paysagère sera recherchée.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.

ARRÊT - 08.02.2018



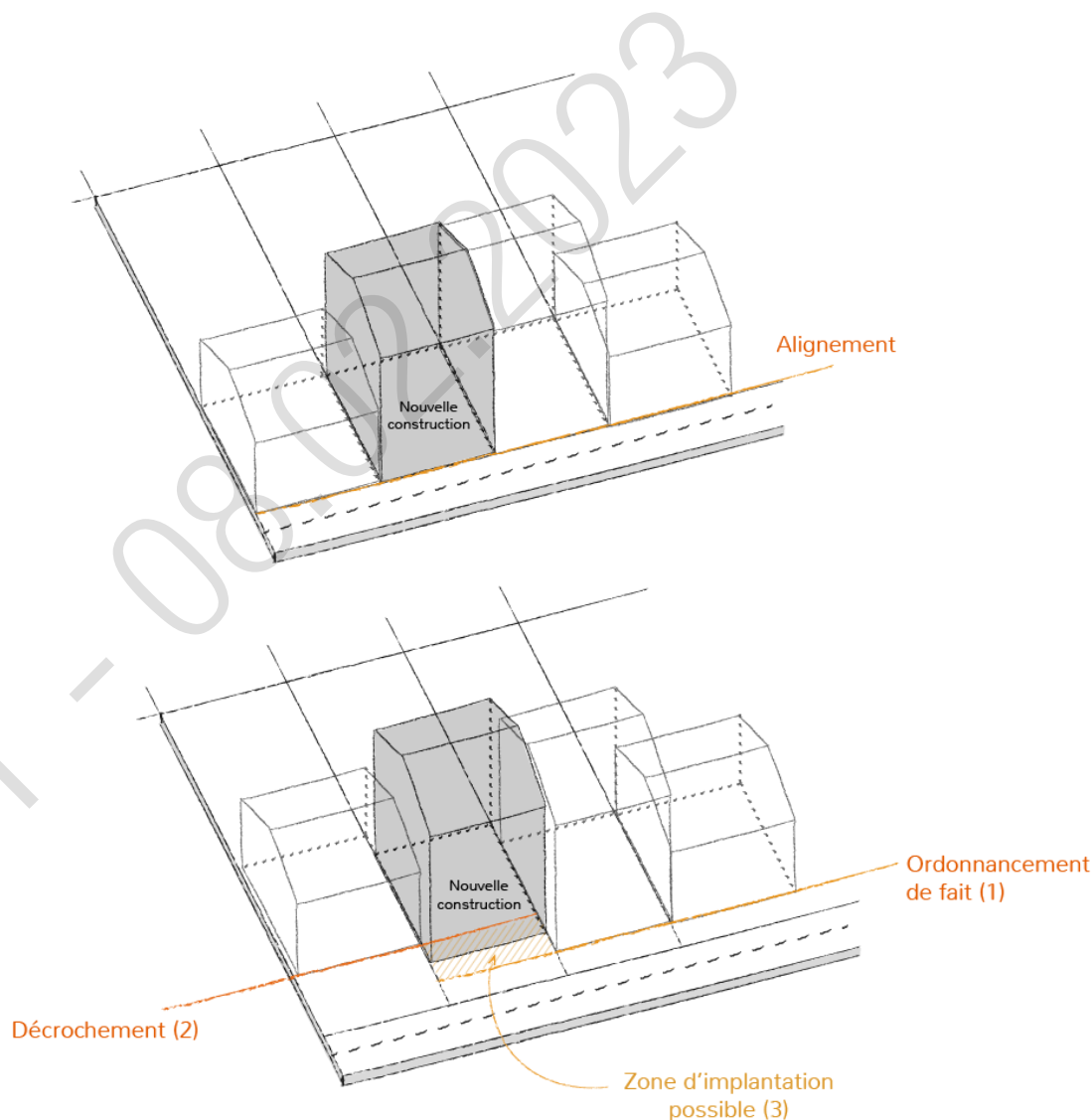


ZONE UB

- 3.1.2 Tout nouveau bâtiment doit s'implanter à l'alignement lorsque les constructions voisines sont implantées à l'alignement.

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, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.

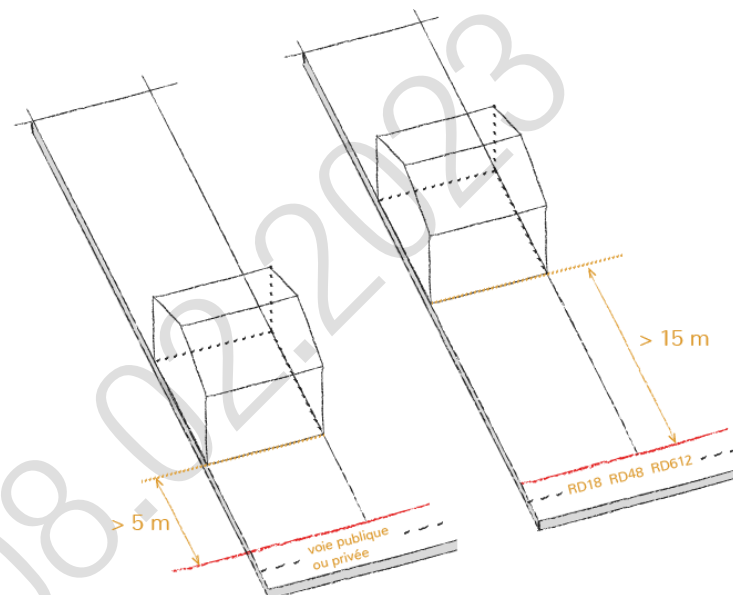




ZONE UB

- 3.1.3 S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les façades sur rue des nouveaux bâtiments doivent être édifiées à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Cette distance est ramenée à 0,25m pour les balcons.

Le recul minimal des constructions est porté à 15 mètres le long des routes départementales 18, 48 et 612.



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.

3.2.2 Bâtiments existants

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

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions,
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



3.2.3 Opérations d'aménagement d'ensemble

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 500m² de surface de plancher).

3.2.4 Constructions de faible emprise

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Il est néanmoins précisé que seules les annexes destinées au stationnement des véhicules peuvent s'implanter à l'alignement.

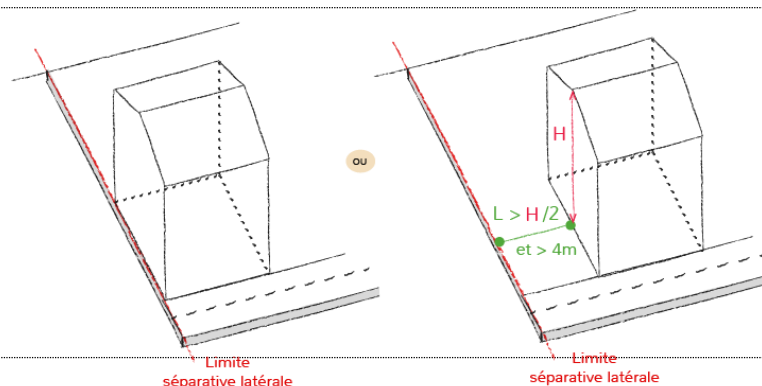
Les règles générales ne s'appliquent pas également :

- aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques
- aux terrasses de plain-pied

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

- 3.3.1 Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L > H/2$).





3.3.2	Les vérandas devront respecter le prospect de 4.00 m. Elles pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée, si elle est en dur elle doit être couverte de tuiles canal rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 500m ² de surface de plancher).
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Ces constructions peuvent dès lors : - être accolées à une limite séparative - respecter un prospect minimal de 4.00 m



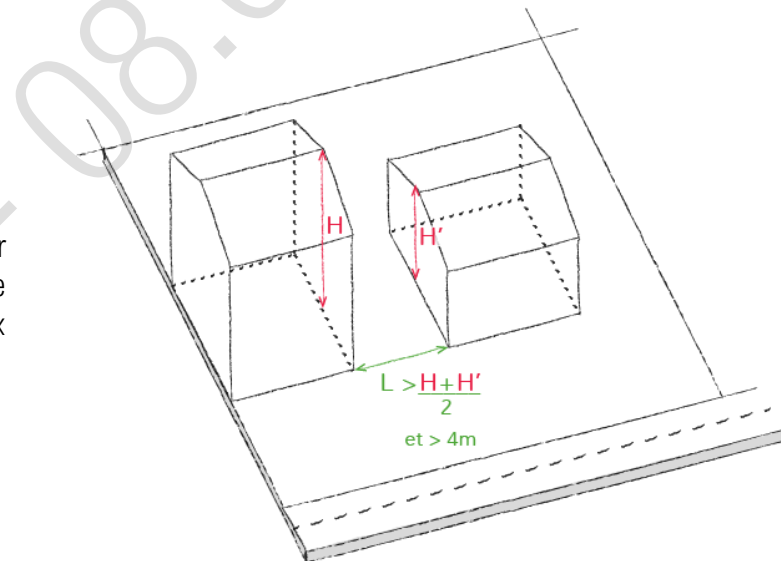
Les règles générales ne s'appliquent pas également :

- aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives
- aux terrasses de plain-pied

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

3.5 Règles générales

Deux bâtiments non contigus (hors annexes), implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.





3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.6.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

EMPRISE AU SOL
Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.
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.

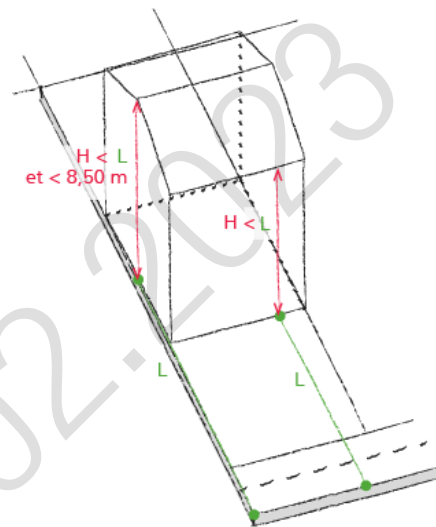




ZONE UB

3.7.3 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 ($H < L$).



3.7.4 Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur ne peut excéder 8,50 mètres hors-tout.

3.8 Cas particuliers

3.8.1 Constructions de faible emprise

La hauteur des constructions annexes (inférieure à 30m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres pour les garages, 2,50 mètres pour les autres types d'annexes (inférieure à 8.00 mètres carrés d'emprise au sol).

3.8.2 Terrain en pente / relief important

Une adaptation mineure des règles précédentes peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.



3.8.3 Bâtiments existants

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

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions,
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

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 leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent :

- ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous
- ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».

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 terrasses sont autorisées si elles ne dévalorisent pas la qualité architecturale du bâtiment. Leur surface sera inférieure à 30% de la surface totale de la couverture. En cas de toiture en pente, celle -ci doit être comprise entre 30 et 35%. La ligne de pente sera perpendiculaire à la (ou aux) voies. Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. 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, aluminium ou fonte (maximum 100 mm).
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboîtement grandes ondes. Les génoises en tuiles sont interdites sur les pignons. En cas de construction, elles doivent être exécutées en cayroux. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.



4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	Formes et matériaux
	Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale). Elles peuvent également présenter un léger arc surbaissé.
4.3.2	Couleurs
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	Matériaux
	Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent être en fer droit ou torsadé, non ventrus. Ils peuvent également être composés d'un mur plein. La barre d'appui doit être en fer plat. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.



ZONE UB

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



4.7

Clôtures

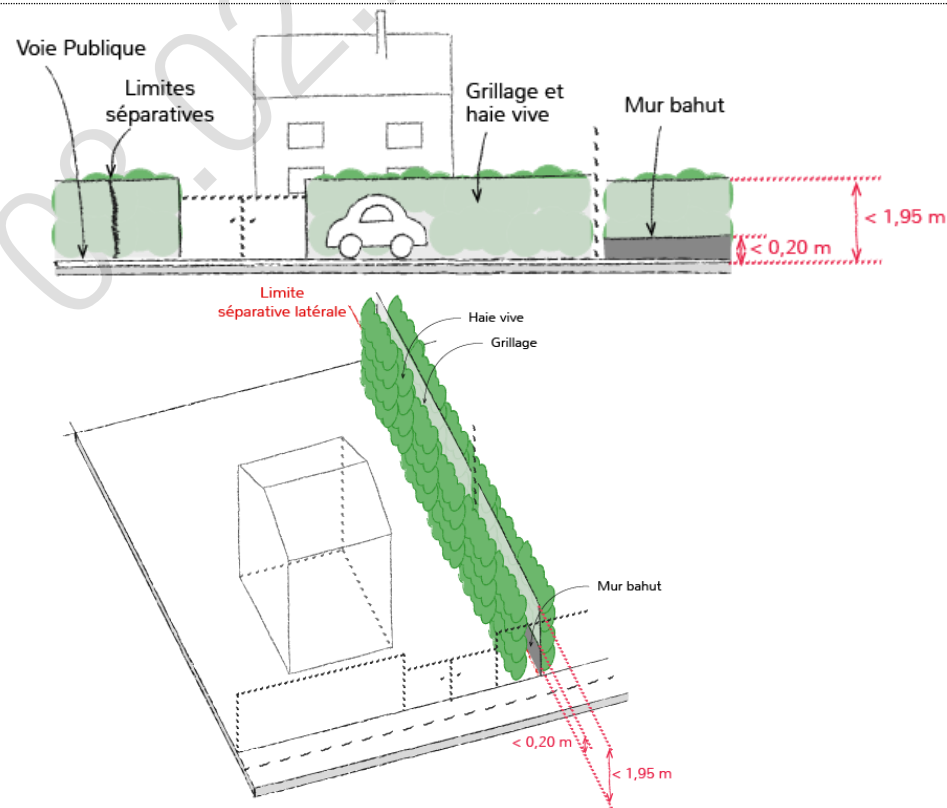
Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22.

La hauteur de la clôture se mesure :

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être préférentiellement perméables ;
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Elle sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur ;
- Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.8	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles 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
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - 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 à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont prosrites.



4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Équipements d'intérêt collectifs et services publics</i> Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Bâtiments existants</i> Les dispositions du paragraphe 4 peuvent être adaptées lors de l'extension ou de la rénovation de bâtiments existants pour garantir une cohérence architecturale ou permettre une meilleure intégration paysagère du projet.
4.10.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i> Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être 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 <u>explicitement justifiés</u> .

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

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



5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...
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 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 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. 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 du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu, - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
5.4	Éléments écologiques à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme Les éléments écologiques identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés : - L'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces espaces doit être maintenu. Sont notamment interdits : les remblais, déblais, drainages des zones humides. - La végétation doit être préservée et seules 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.
5.5	Patrimoine bâti protégé au titre des monuments historiques ou identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien.



La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes 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.

Ces covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré.

6 - STATIONNEMENT

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



	Règles générales
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 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. 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. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.12	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables



Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche de 60m² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Commerce de détail	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A minima, 3 places par établissement.	
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 25 m2 de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés

Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
-----	--

Page 61/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



ZONE UB

	Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. 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.

8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.





	L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités
	Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - 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
	<i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s géré par un tuyau présentant un diamètre maximal de 5cm ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.



	<i>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</i>
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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 collective 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.



ZONE UC

UC : correspondant à un secteur d'immeubles collectifs

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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UC	Logement		Les opérations de plus de 1500m² de surface de plancher devront présenter à minima 20% de logements locatifs sociaux. Il est précisé que les T2 devront présenter une surface de plancher minimale de 46m². Cette surface de plancher minimale est portée à 63m² pour les T3.
UC	Hébergement		
UC	Commerce de détail / Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve de ne pas concurrencer le commerce de quotidieneté de la centralité et de répondre à un besoin exprimé à l'échelle du quartier.	
UC	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		



ZONE UC

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

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



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

Zonage	Sont interdits :
UC	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.
	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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.



ZONE UC

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UC	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



ZONE UC

		Terrain naturel 3 unités horizontales 2 unités verticales H < 0,60m
UC	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, ...
UC	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
UC	Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale	Elles sont autorisées à conditions : - De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, - D'être en harmonie avec la construction principale ; - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UC ; - De ne pas servir d'habitation



ZONE UC

REGLEMENT

Envo   en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

UC	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d��tre implant��es �� 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 2,00 mètres minimum des autres limites séparatives.
UC	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.
UC	Antennes relais	Elles sont admises à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone. Leur intégration paysagère sera recherchée.

Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.

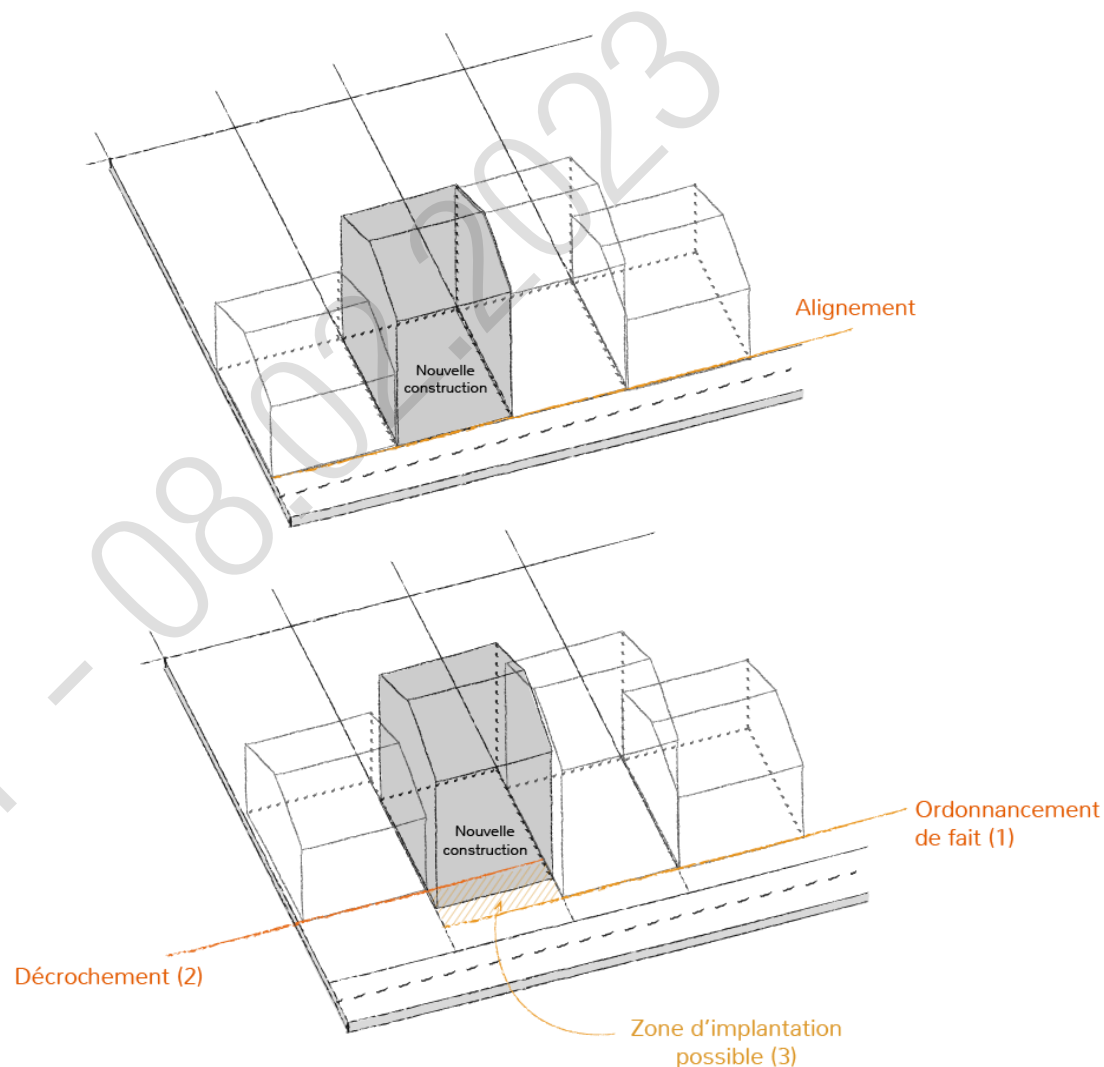


ZONE UC

3.1.2 Tout nouveau bâtiment doit s'implanter à l'alignement dès lors qu'il y a un ordonnancement de fait à l'alignement des bâtiments existants.

S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait (1) 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 (2) entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites (cf zone d'implantation possible (3)).

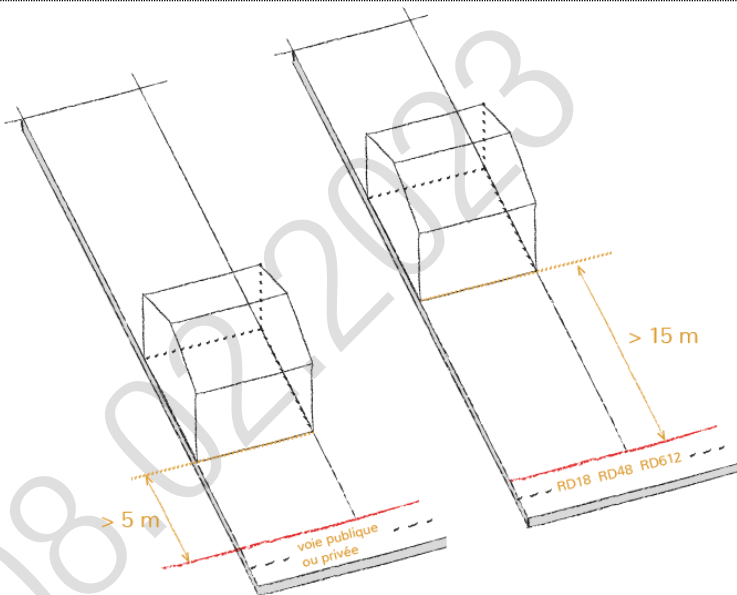




ZONE UC

3.1.3 S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les façades sur rue des nouveaux bâtiments doivent être édifiées à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Cette distance est ramenée à 0,25m pour les balcons.

Le recul minimal des constructions est porté à 15 mètres le long des routes départementales 18, 48 et 612.



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.

3.2.2 Bâtiments existants

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

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions,
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



3.2.3 Opérations d'aménagement d'ensemble

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 500m² de surface de plancher).

3.2.4 Constructions de faible emprise

Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Il est néanmoins précisé que seules les annexes destinées au stationnement des véhicules peuvent s'implanter à l'alignement.

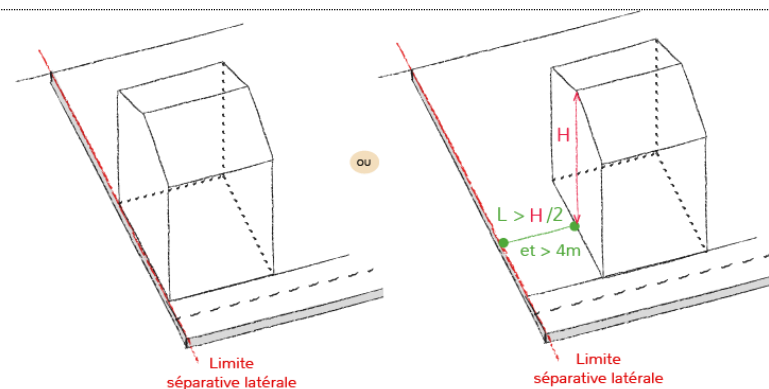
Les règles générales ne s'appliquent pas également :

- aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques
- aux terrasses de plain-pied

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

3.3.1 Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L > H/2$).





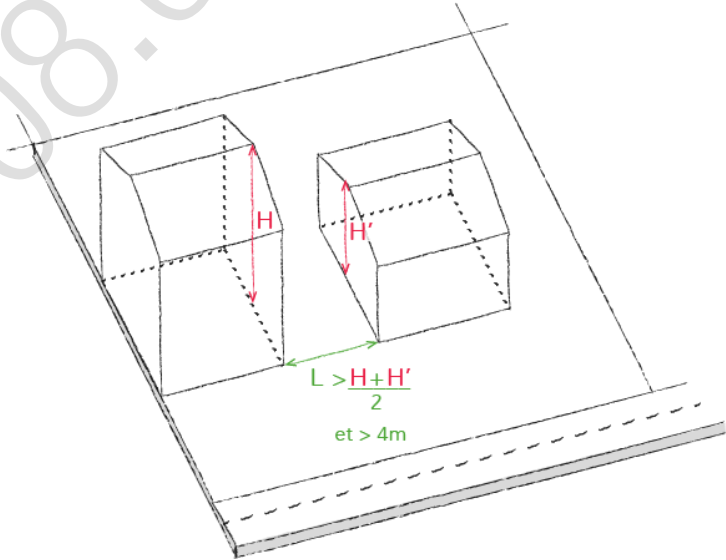
3.3.2	Les vérandas devront respecter le prospect de 4.00 m. Elles pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée, si elle est en dur elle doit être couverte de tuiles canal rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 500m ² de surface de plancher).
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Ces constructions peuvent dès lors : - joindre les limites séparatives latérales - être accolées à une limite séparative



- respecter un prospect minimal de 4.00 m

Les règles générales ne s'appliquent pas également :

- aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux limites séparatives
- aux terrasses de plain-pied

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales Deux bâtiments non contigus (hors annexes), implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. 



3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.6.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
	EMPRISE AU SOL
	Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.
	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.

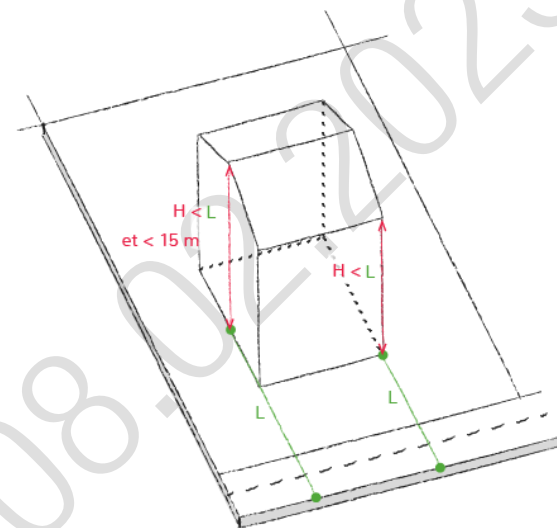


ZONE UC

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 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 ($H < L$).



3.7.4 Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur ne peut excéder 15 mètres hors-tout.

3.8 Cas particuliers

3.8.1 Constructions de faible emprise

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3.50 mètres.

3.8.2 Terrain en pente / relief important

Une adaptation mineure des règles précédentes peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.



3.8.3	<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 ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



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 leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
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 terrasses sont autorisées si elles ne dévalorisent pas la qualité architecturale du bâtiment. Leur surface sera inférieure à 30% de la surface totale de la couverture. En cas de toiture en pente, celle -ci doit être comprise entre 30 et 35%. La ligne de pente sera perpendiculaire à la (ou aux) voies. Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. 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, aluminium ou fonte (maximum 100 mm).
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboitement grandes ondes. Les génoises en tuiles sont interdites sur les pignons. En cas de construction, elles doivent être exécutées en cayroux. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	<i>Ouvertures/menuiseries</i>
4.3.1	<i>Formes et matériaux</i> Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale). Elles peuvent également présenter un léger arc surbaissé.



ZONE UC

4.3.2	Couleurs Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	Matériaux Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent obligatoirement être en matériaux pleins et opaques. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.



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



4.7

Clôtures

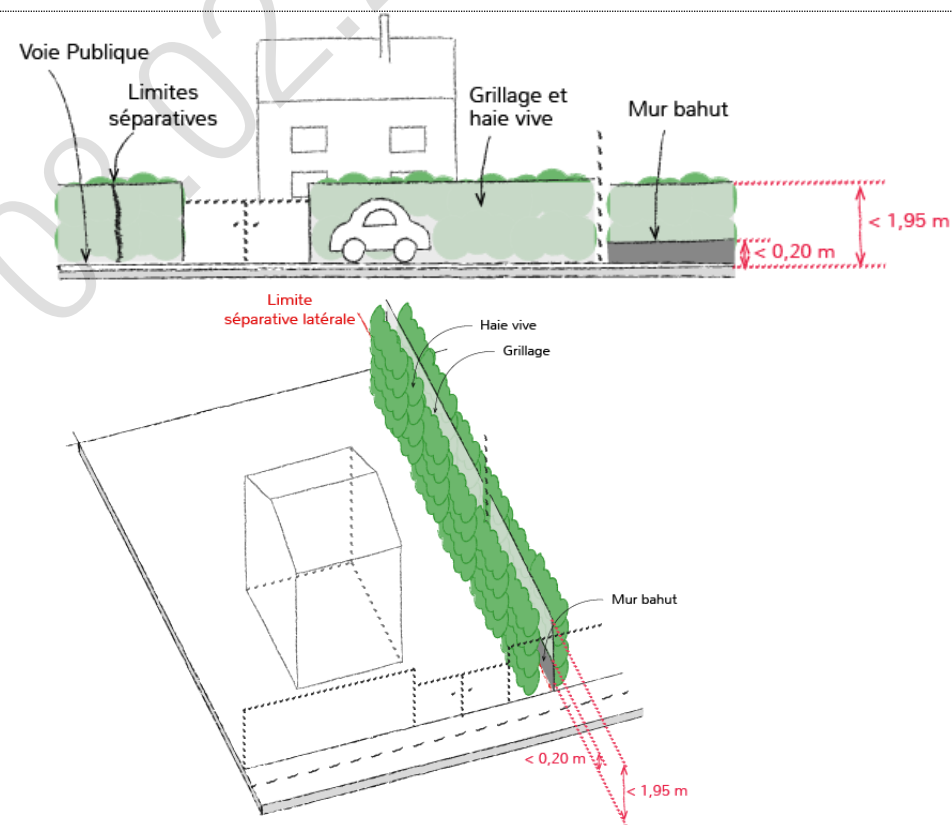
Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22.

La hauteur de la clôture se mesure :

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être préférentiellement perméables ;
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Elle sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur ;
- Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.8	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles 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
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - 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 à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont prosrites.



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

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

6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.



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



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

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche de 30m² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs) A minima, 3 places par établissement.	Néant
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 25 m2 de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. 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.





8 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non trait��es est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - 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.



ZONE UC

	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 <i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i> - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s géré par un tuyau présentant un diamètre maximal de 5cm ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. <i>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</i>
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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 collective 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.





ZONE UD

UD : correspondant au secteur de l'hôpital

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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UD	Logement	Uniquement s'il est destiné au personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assumer le fonctionnement, la surveillance ou la direction des équipements.	
UD	Hébergement		
UD	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
UD	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
UD	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		



ZONE UD

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UD	Autres équipements recevant du public		
UD	Bureau		

Page 92/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



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

Zonage	Sont interdits :
UD	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.
	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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les piscines individuelles.



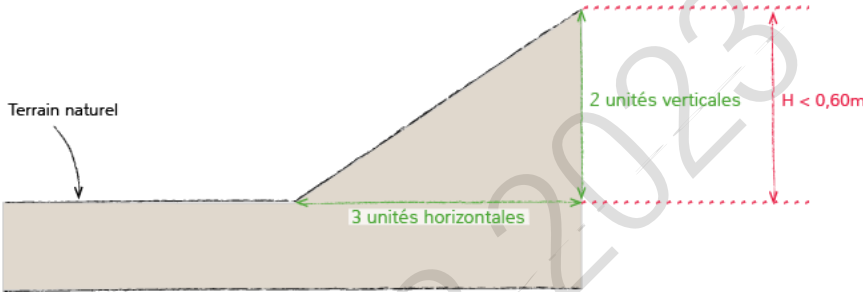
ZONE UD

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UD	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



ZONE UD

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

		
UD	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, ...
UD	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
UD	Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale	Elles sont autorisées à conditions : a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, b. D'être en harmonie avec la construction principale ; c. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UD ; d. De ne pas servir d'habitation



ZONE UD

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

UD	Antennes relais	Elles sont admises à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone. Leur intégration paysagère sera recherchée.

Page 96/280

Chaine d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE 7



Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>

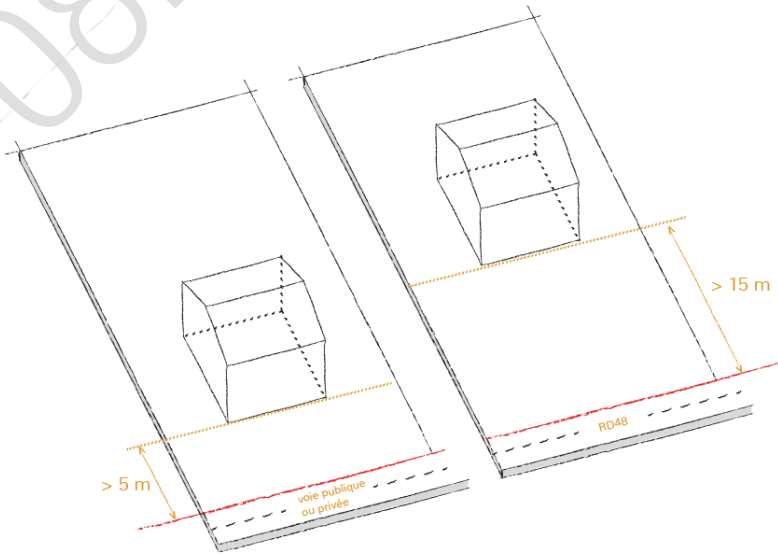
ARRÊT - 08.02.2023



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

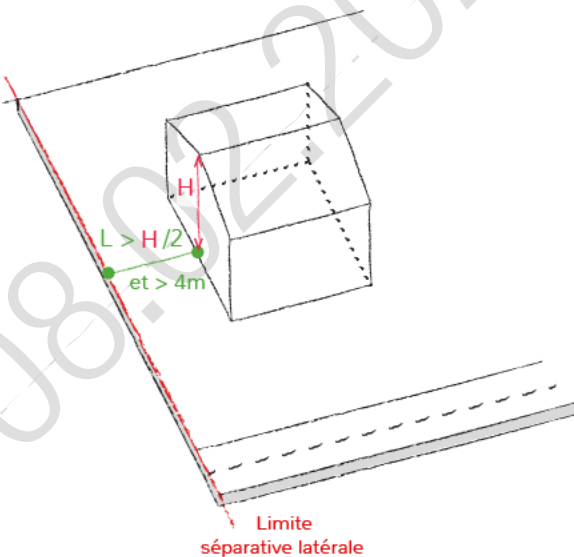
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les nouveaux bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Cette distance est ramenée à 0,25m pour les balcons. Le recul minimal des constructions est porté à 15 mètres le long de la route départementale 48.





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.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.2.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plusieurs constructions et plus de 1000m² de surface de plancher).
3.2.4	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Il est néanmoins précisé que seules les annexes destinées au stationnement des véhicules peuvent s'implanter à l'alignement. Les règles générales ne s'appliquent pas également aux terrasses de plain-pied.

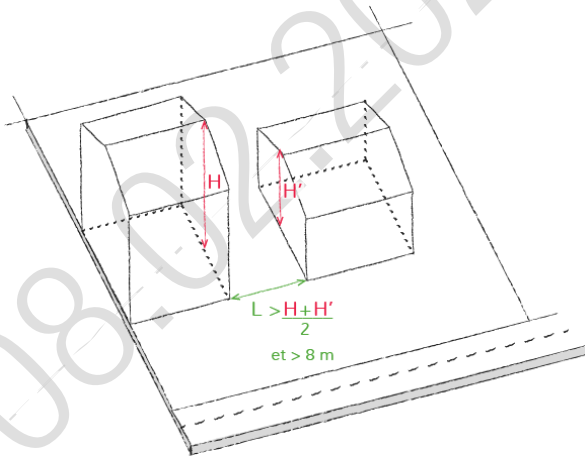


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L > H/2$). 
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<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 bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i>
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plusieurs constructions et plus de 1000m² de surface de plancher).
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Ces constructions doivent respecter un prospect minimal de 4.00 m. Les règles générales ne s'appliquent pas également aux terrasses de plain-pied.

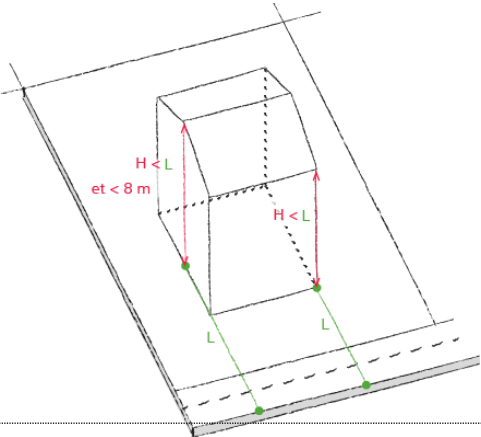


	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
3.5	Règles générales Deux bâtiments non contigus (hors annexes), implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 8 mètres. 
3.6	Cas particuliers 3.6.1 <i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique. 3.6.2 <i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



ZONE UD

	EMPRISE AU SOL
	Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.
	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.
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	<u>Hauteur relative</u> 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 ($H < L$).





3.7.4	<u>Hauteur absolue</u> La hauteur des constructions ne peut excéder 8,00 m hors-tout. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions annexes définies au chapitre 1 du présent règlement est limitée à 3.50 mètres.
3.8.2	<i>Terrain en pente / relief important</i> Une adaptation mineure des règles précédentes peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
3.8.3	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



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 leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
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>



ZONE UD

	Les toitures terrasses sont autorisées. En cas de toiture en pente, celle -ci doit être comprise entre 30 et 35%. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboitement grandes ondes. Les toitures terrasses seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes et matériaux</i> Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale). Elles peuvent également présenter un léger arc surbaissé.
4.3.2	<i>Couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.



4.4	Façades
4.4.1	Matériaux
	Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent obligatoirement être en matériaux pleins et opaques. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.
4.4.2	Couleur
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.



4.5	Balcons, escaliers, auvents, éléments de ferronnerie Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade sont interdits.
4.6	Clôtures Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

Page 107/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE 7

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

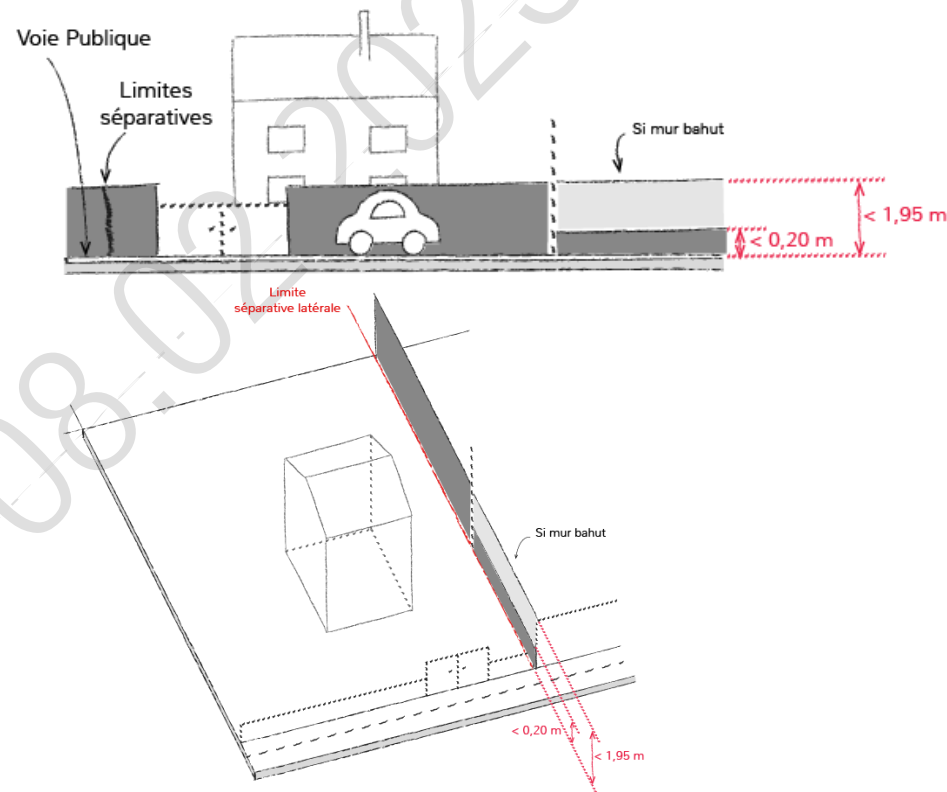
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



ZONE UD

Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation ;
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Elle sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur ;
- Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.7	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles 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.
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - 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 à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



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

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

6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.



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



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

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche de 60m² de surface de plancher : 1 place	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux	Par tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. 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.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - 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.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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 collective 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.

Page 115/280

Chaine d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



ZONE Un

Un : correspondant à des secteurs de nature urbaine.

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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Un	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Uniquement s'ils ne génèrent pas de surface de plancher nouvelle.	Néant



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

Zonage	Sont interdits :	
Un	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autoris��es et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.	
	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 piscines.	
	Les antennes relais.	

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
Un	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée :

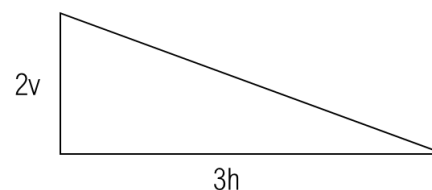


Sont soumis à conditions :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,
- À des aménagements paysagers,
- À des aménagements hydrauliques,
- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

Illustration pente maximale 3h/2v



Un

Extension 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'elles soient compatibles avec le maintien des caractéristiques environnementales et paysagères des lieux



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	Néant
3.2	Cas particuliers
3.2.1	Bâtiments existants
	Les bâtiments existants doivent respecter leur implantation d'origine.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Néant
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Bâtiments existants
	Les bâtiments existants doivent respecter leur implantation d'origine.



	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
3.5	Règles générales
	Néant
3.6	Cas particuliers
3.6.1	Bâtiments existants
	Les bâtiments existants doivent respecter leur implantation d'origine.
	EMPRISE AU SOL
	Néant
	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	Définition
	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
	Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.



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	<u>Hauteur relative</u> Néant
3.7.4	<u>Hauteur absolue</u> Néant
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Bâtiments existants</i> Les bâtiments existants doivent respecter leur hauteur d'origine.



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 leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

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

5.1	Espaces de nature en ville
	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.



Ces espaces doivent :

- Être boisés/végétalisés de façon à recréer un écosystème écologiquement fonctionnel et compatible avec le dérèglement climatique : arbres et arbustes résistants à la sécheresse, d'origine locale (label végétal local), massifs secs nécessitant peu d'eau et peu d'entretien.
- Prévoir des aménagements délimitant les zones dédiées aux habitants (par des clôtures basses, des épineux, des bandes de végétation haute,...) et ceux dédiés aux autres espèces vivant dans ces espaces.
- Intégrer des aménagements permettant le cycle de vie des autres espèces vivant sur le territoire.

Seuls les aménagements légers de type sentiers, bancs, aires de jeux naturelles... sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec les objectifs de création d'un écosystème écologiquement fonctionnel.

6 - STATIONNEMENT

Néant

ARRÊT



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. 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.



8 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - 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.



8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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 collective 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.

ARRÊTÉ - 08.02.2023



ZONE UE /

UE1 : correspondant à un secteur économique à vocation artisanale

UE2 : correspondant à un secteur économique à vocation tertiaire d'entrée de ville

ARRÊT - 08.02.2023





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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UE1	Exploitation agricole		
UE1 UE2	Artisanat et commerce de détail	En UE1, seules sont autorisées les activités commerciales constituant le prolongement direct de l'activité artisanale (vente de la production notamment).	
UE1 UE2	Commerce de gros		
UE1 UE2	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
UE1 UE2	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
UE1 UE2	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
UE1 UE2	Equipements sportifs		
UE1 UE2	Autres équipements recevant du public		
UE1	Industrie		

Page 128/280
Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE 7
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



ZONE UE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UE1	Entrepôt		
UE1 UE2	Bureau		

Page 129/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE 7

Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>

ARRÊT - 08.02.2023



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

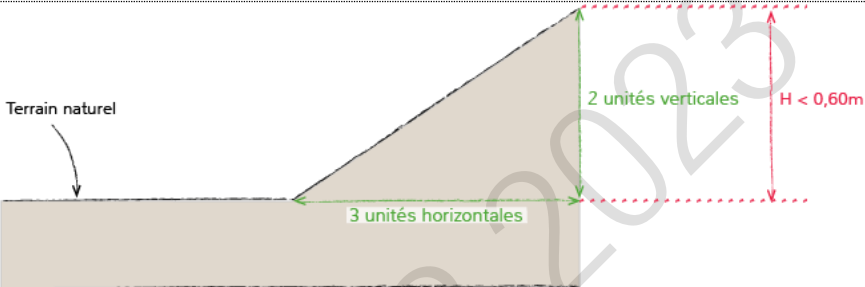
Zonage	Sont interdits :
UE1 UE2	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
	Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les piscines.



Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UE1 UE2	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



ZONE UE

Sont soumis à conditions :		
		
UE1 UE2	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : a. 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, b. que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UE1 UE2	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
UE1 UE2	Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale et zones de stockage extérieur.	Elles sont autorisées à conditions : a. De respecter une hauteur maximale de 4.00m b. D'être en harmonie avec la construction principale et invisible depuis l'espace public (écrans végétaux admis) ; c. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB ; d. De ne pas servir d'habitation



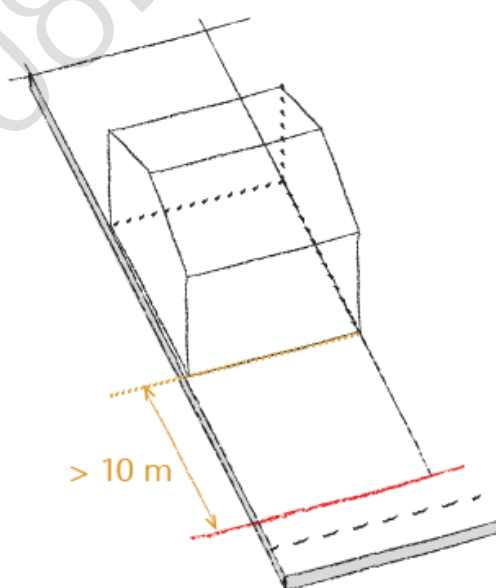
Sont soumis à conditions :		
UE1 UE2	Antennes relais	Elles sont admises à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone. Leur intégration paysagère sera recherchée.

ARRÊT - 08.02.2023



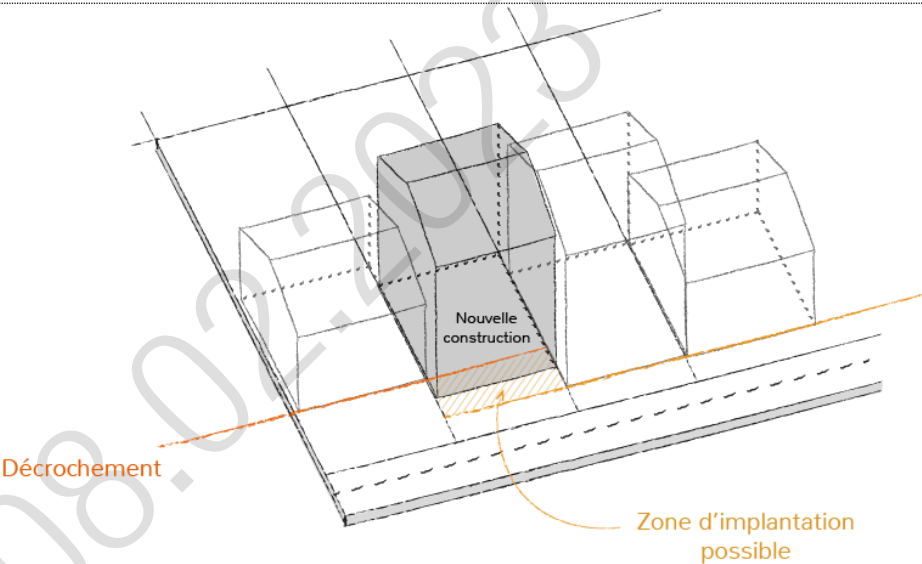
Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les nouveaux bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de 10.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. 



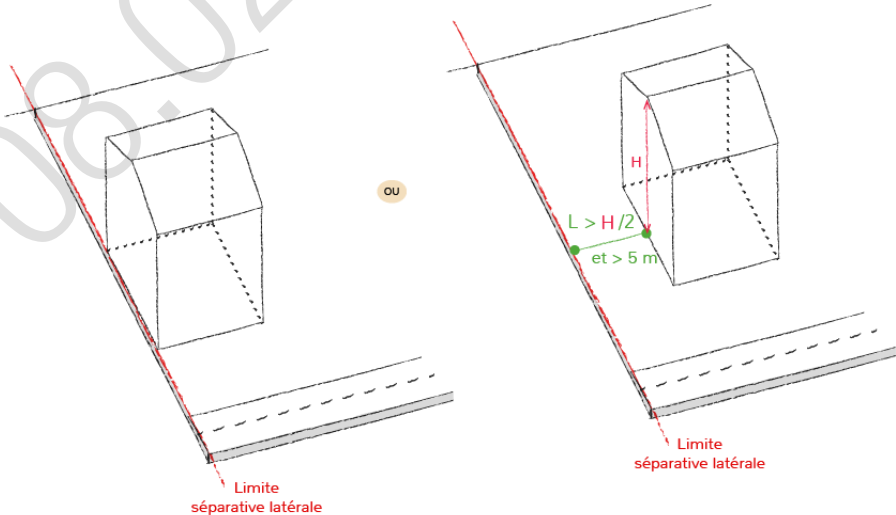
En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.



3.2	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.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



3.2.1	Opérations d'aménagement d'ensemble
	Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plusieurs constructions et plus de 1500m² de surface de plancher).

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
3.3	Règles générales
3.3.1	S'il ne jouxte pas la limite séparative, 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 5,00 mètres ($L > H/2$). 
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

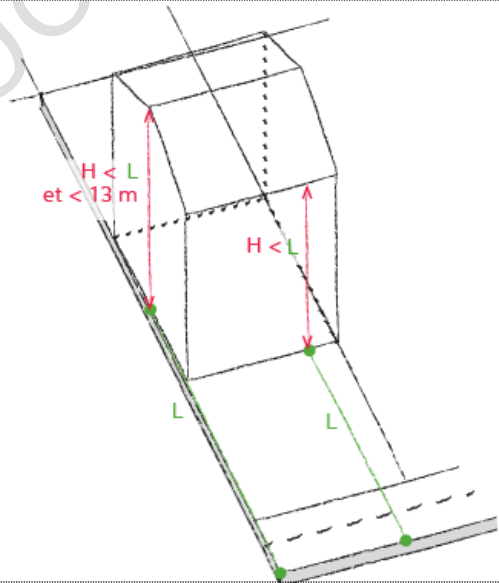


3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plusieurs constructions et plus de 1500m ² de surface de plancher).
3.4.4	<i>Constructions de faible emprise</i> Les constructions de faible emprises autorisées au chapitre 1 doivent respecter un prospect minimal de 5.00 m

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
3.5	Règles générales
	Néant
	EMPRISE AU SOL
3.6	Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.



	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.
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	<u>Hauteur relative</u> 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 ($H < L$).





3.7.4	<u>Hauteur absolue</u> La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 13,00 m hors-tout.
3.8	Cas particuliers
3.8.1	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise autorisée au chapitre 1 est limitée à 4.00 mètres.
3.8.2	<i>Terrain en pente / relief important</i> Une adaptation mineure des règles précédentes peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.
3.8.3	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.8.4	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



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 leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. 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.

Page 140/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Sont autorisées : - Toitures présentant une pente comprise entre 30 et 35%. La ligne de pente sera perpendiculaire à la (ou aux) voies. - Toitures terrasses. 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, aluminium ou fonte (maximum 100 mm).
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> La couverture sera réalisée en tuiles rouges ou bac acier. Les génoises en tuiles sont interdites sur les pignons. Les toitures terrasses seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.



4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	Formes et matériaux
	Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale). Elles peuvent également présenter un léger arc surbaissé.
4.3.2	Couleurs
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	Matériaux
	Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent obligatoirement être en matériaux pleins et opaques. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.

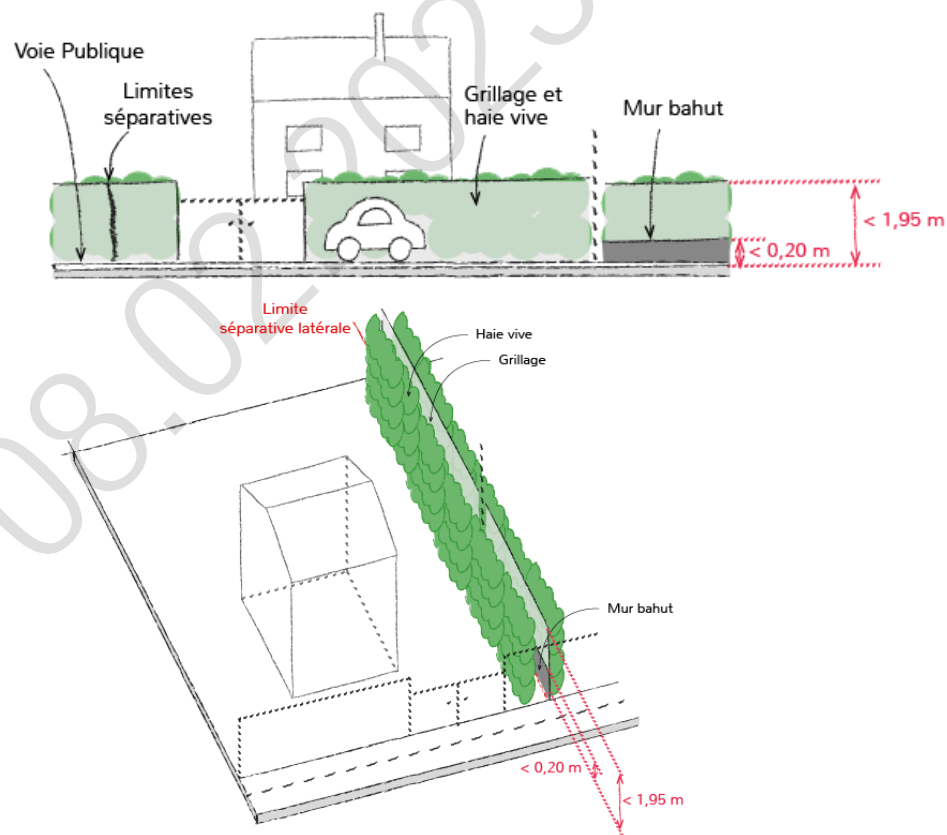


4.4.2	Couleur Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents, éléments de ferronnerie Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde, carré ou torsadée de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.
4.6	Clôtures Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.



Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être préférentiellement perméables ;
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Elle sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur ;
- Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.7	Zones de stockage extérieur
	La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. Ils doivent impérativement être invisibles depuis l'espace public* et être masqués par des végétaux, haies, arbres à feuillages persistants, pare vue bois ou métallique en harmonie avec la façade.
4.8	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles 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
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - 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 à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont proscrites.



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

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

6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.



6.3	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.4	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	Pour l'ensemble des destinations 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.
6.7	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	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. 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. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.9	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.



6.10	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.
6.11	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables

Page 148/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>

Normes de stationnement		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail Commerce de gros	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) Minimum 3 places par établissement	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux	Par tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. 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.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - 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.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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 collective 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.

ARRÊTÉ - 08.02.2023



ZONE Uep /

Uep : Secteur équipements publics

ARRÊT - 08.02.2023



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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
Uep	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
Uep	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
Uep	Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
Uep	Entrepôt	Néant	Néant



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

Zonage	Sont interdits :
Uep	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane 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. Cette interdiction ne s'applique pas aux cas explicitement évoqués dans le tableau ci-après.
	Les résidences démontables sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les piscines.



Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
Uep	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



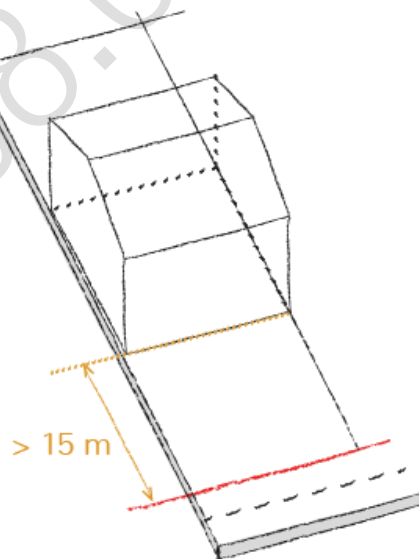
Uep	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : a. qu'elles soient utiles au fonctionnement de la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, b. que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ... Les ICPE ayant pour objet le dépôt de matériaux naturels et non polluants, sont permises dans le cadre d'une activité professionnelle existante à la date d'approbation du PLU et en compatibilité avec la gestion du risque inondation. À l'issue de l'exploitation, les dites ICPE auront l'obligation de remettre le terrain à l'état naturel. Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces dépôts (écrans végétaux, non visibilité depuis l'espace public...)
Uep	Antennes relais	Leur intégration paysagère sera recherchée et leur hauteur est limitée à 30.00 mètres.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

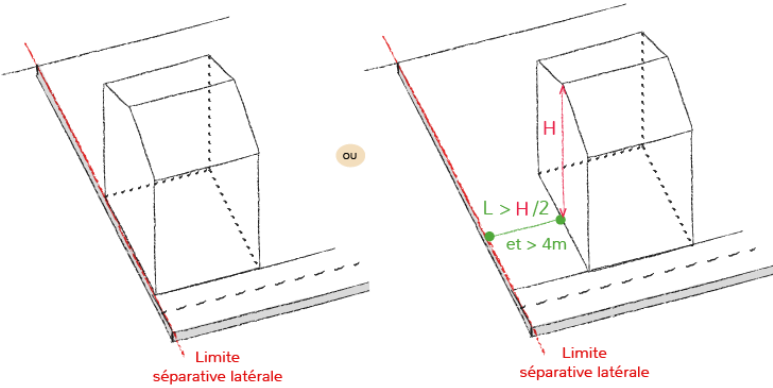
3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les nouveaux bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de 15.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.





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.
3.2.2	Bâtiments existants
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	S'il ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L > H/2$).  ou Limite séparative latérale Limite séparative latérale

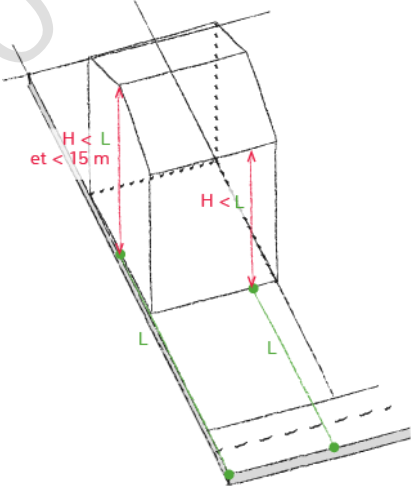


3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent 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 bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

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

	EMPRISE AU SOL
3.6	Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.



	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.
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	<u>Hauteur relative</u> 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 ($H < L$). 
3.7.4	<u>Hauteur absolue</u> La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 15,00 m hors-tout.



3.8	Cas particuliers
3.8.1	Bâtiments existants
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

Page 161/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



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 leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
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 terrasses sont autorisées. En cas de toiture en pente, celle-ci doit être comprise entre 30 et 35%. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboitement grandes ondes. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	<i>Ouvertures/menuiseries</i>
4.3.1	<i>Formes et matériaux</i> Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale).
4.3.2	<i>Couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.



4.4	Façades
4.4.1	Matériaux
	Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.
4.4.2	Couleur
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents, éléments de ferronnerie
	Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde, carré ou torsadée de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.



4.6

Clôtures

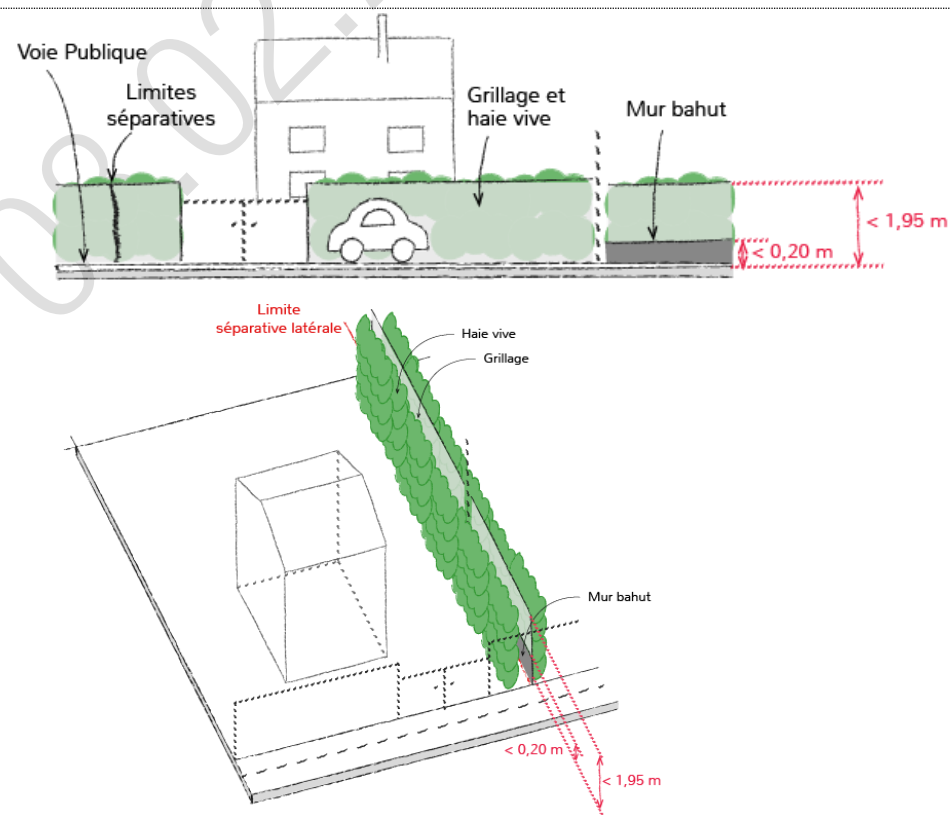
Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22.

La hauteur de la clôture se mesure :

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être préférentiellement perméables ;
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Elle sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur ;
- Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.7	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles 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.
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - 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 à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont prosrites.



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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...
5.3	Eléments écologiques à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme Les éléments écologiques identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés : - L'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces espaces doit être maintenu. Sont notamment interdits : les remblais, déblais, drainages des zones humides. - La végétation doit être préservée et seules 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.



6 - STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.4	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 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.
6.7	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.



	Règles générales
6.8	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. 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. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.9	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.
6.10	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.
6.11	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 :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Industrie Entrepôt	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. 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.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - 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.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, 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 collective 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.



TITRE 2 - Les zones A Urbaniser (AU) /

ARRÊT - 08.02.2023



ZONE 1AU /

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

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

ARRÊT - 08.02.2023



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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AU	Logement	Néant	Les opérations d'aménagement d'ensemble devront présenter un minimum : - de 20% de logements locatifs sociaux (LLS) - de 35% de logements T2/T3. Il est précisé que les T2 devront présenter une surface de plancher minimale de 46m². Cette surface de plancher minimale est portée à 63m² pour les T3. Pour les constructions présentant plusieurs unités de logement, l'ensemble des logements devront être traversants ou bénéficier à minima d'une double exposition.
1AU	Hébergement	Néant	Néant
1AU	Commerce de détail / Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle / Hôtel / Restauration	Sous réserve de ne pas concurrencer le commerce de quotidien de la centralité et de répondre à un besoin exprimé à l'échelle du quartier. La restauration est autorisée lorsqu'elle constitue le prolongement direct de l'activité hôtelière.	Néant



ZONE 1AU

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AU	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
1AU	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
1AU	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Ils sont autorisés lorsque l'activité est compatible avec la sous-destination logement et que leur implantation dans la zone est cohérente avec le fonctionnement du quartier.	Néant
1AU	Equipements sportifs	Sous réserve de ne pas générer de danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage	Néant
1AU	Autres équipements recevant du public	Néant	Néant
1AU	Bureau	Néant	Néant

Page 176/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



ZONE 1AU

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

Zonage	Sont interdits :
1AU	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.
	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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les antennes relais.



ZONE 1AU

Sont soumis à conditions :

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

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

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

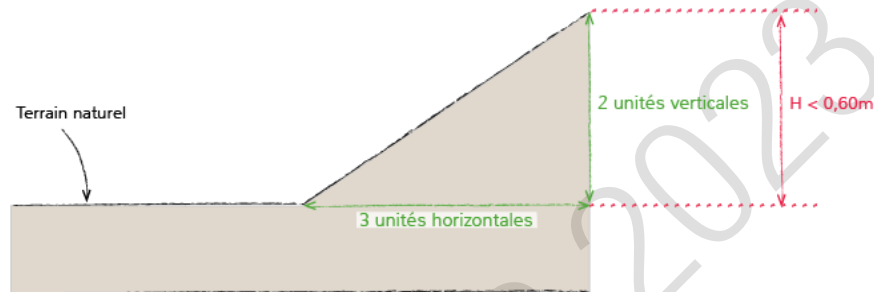
Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>)

Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 66.

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1AU	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



ZONE 1AU



1AU	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 d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
1AU	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
1AU	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance sonore excessive pour le voisinage.



ZONE 1AU

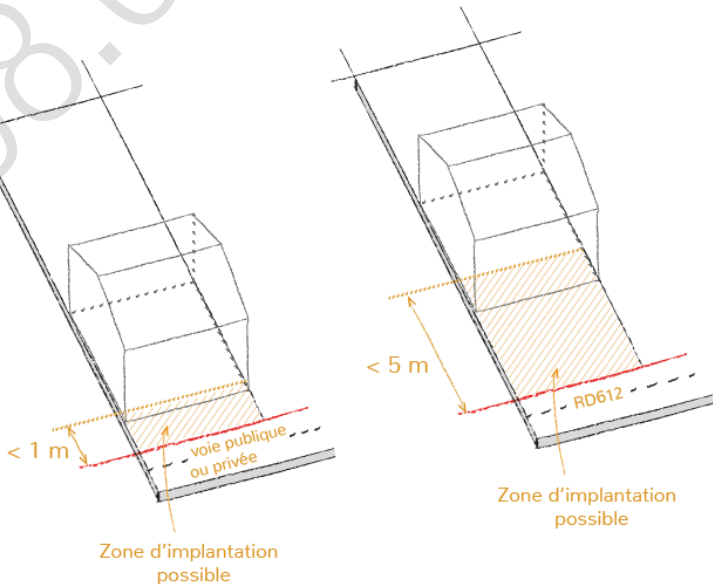
1AU	Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale	Elles sont autorisées à conditions : ■ Pour les garages a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, b. De ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol (excepté pour lorsqu'il s'agit d'annexes de bâtiments présentant plusieurs unités de logement) ; c. D'être en harmonie avec la construction principale ; d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone 1AU ; e. De ne pas servir d'habitation. ■ Pour les autres types d'annexe, la hauteur hors tout est limitée à 2,50m et l'emprise à 8m². Elles doivent respecter les points « c », « d » et « e » précédents. Pour les annexes de bâtiments présentant plusieurs unités de logement, la hauteur hors tout est limitée à 3,50m.
1AU	Piscines	Sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être édifiées dans une bande comprise entre 0.00 mètres et 1.00 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Cette distance est ramenée à 0,25m pour les balcons. Le long de la route départementale 612, les façades des constructions doivent être édifiées dans une bande comprise entre 0.00 mètres et 5.00 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées.

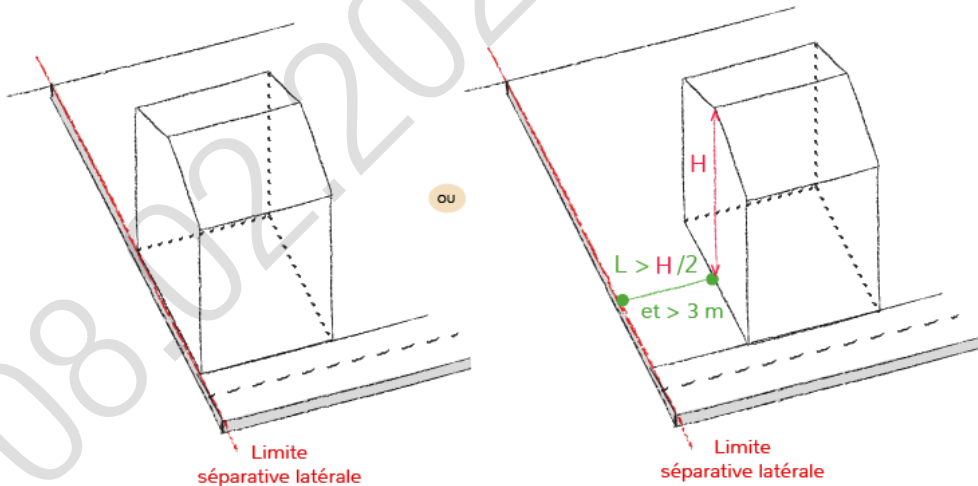




3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.2.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 1500m ² de surface de plancher).
3.2.4	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale ou à défaut, les constructions environnantes. Il est néanmoins précisé que seules les annexes destinées au stationnement des véhicules peuvent s'implanter à l'alignement. Les règles générales ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m par rapport aux voies et emprises publiques - aux terrasses de plain-pied



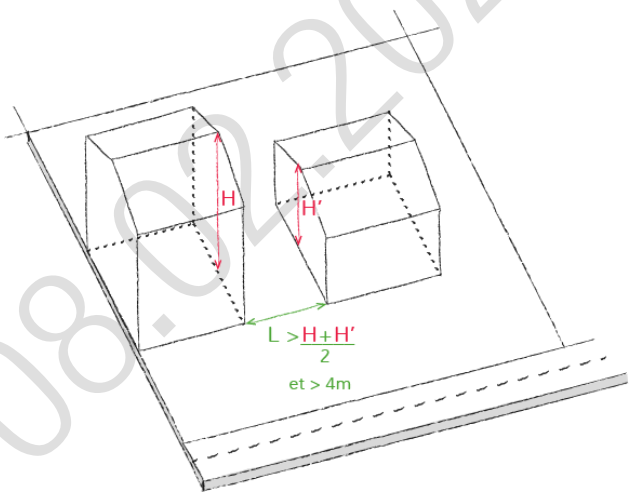
ZONE 1AU

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 3,00 mètres ($L > H/2$).  ou
3.3.2	Les vérandas devront respecter le prospect de 3.00 m. Elles pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée, si elle est en dur elle doit être couverte de tuiles canal rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.



3.4.2	Bâtiments existants Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	Opérations d'aménagement d'ensemble Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plus de 1500m ² de surface de plancher).
3.4.4	Constructions de faible emprise Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Elles ne s'appliquent pas également : - aux piscines qui doivent observer un recul minimal de 2.00m des limites séparatives. - aux terrasses de plain-pied



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Deux constructions non contiguës (hors annexes), implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres. Cette règle peut être adaptée s'il est démontré que les espaces de vie principaux des deux constructions disposent d'une intimité préservée. 
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.



ZONE 1AU

3.6.2 Bâtiments existants

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

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions,
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

EMPRISE AU SOL

Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

3.7 Mode de calcul

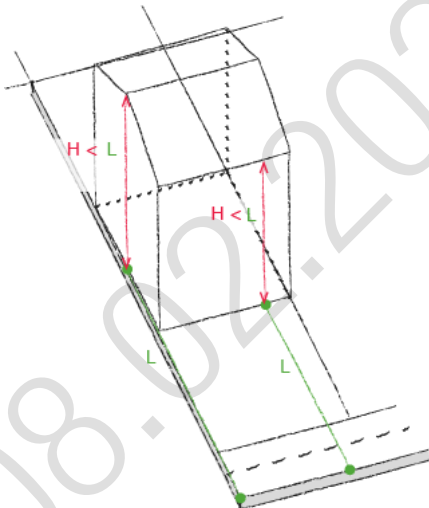
3.7.1 Définition

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 des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.



3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$). 
3.8.2	<i>Hauteur absolue</i> Logements individuels (constructions intégrant 1 unique unité de logement) : R+1 minimum et R+2 maximum sans toutefois excéder 11,50m Logements collectifs (constructions intégrant plusieurs unités de logement) : R+2 minimum et R+3 maximum sans toutefois excéder 14,50m Les logements collectifs (constructions intégrant plusieurs unités de logement) peuvent toutefois présenter jusqu'à 6 niveaux (R+5) sous réserve d'un parti pris architectural argumenté justifiant l'intégration de la construction au paysage. Dans ce cas, les constructions devront respecter une hauteur maximale de 20,50m. Dans le cas de toiture terrasse pour les constructions présentant plusieurs unités de logements, les derniers niveaux des constructions devront rechercher une volumétrie réduite par rapport aux étages inférieurs (attique).



3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions annexes (inférieure à 30m�� d��mprise au sol) est limitée à 3.50 mètres pour les garages, 2,50 mètres pour les autres types d��annexes (inférieure à 8.00 mètres carrés d��mprise au sol). Ces règles ne s��appliquent pas pour les annexes des constructions présentant plusieurs unités de logement : seule leur hauteur est limitée à 3,50m hors tout.
3.9.2	<i>Opérations d��am��nagement d��ensemble</i> Lors de la réalisation d��op��rations d��am��nagement d��ensemble (opérations générant plus de 1500m�� de surface de plancher), 10% du nombre total de logements de l��op��ration pourront présenter uniquement un rez de chaussée.

ARRÊT - 08.02.2023



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 leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
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>



ZONE 1AU

	Les constructions peuvent présenter les formes de toitures suivantes : - toiture en pente (pente comprise entre 30 et 35%) - toiture terrasse dans le cadre d'un parti pris architectural argumenté justifiant l'intégration paysagère de la construction.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboîtement grandes ondes. Les génoises en tuiles sont interdites sur les pignons. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	<i>Ouvertures/menuiseries</i>
4.3.1	<i>Formes et matériaux</i> Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale).
4.3.2	<i>Couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.



4.4	Façades
4.4.1	Matériaux Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin. - traités avec un bardage bois, métallique ou composite sur maximum 40% de la superficie de la façade. - béton brut peint poli ou lazuré - verre sable /dépoli Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.
4.4.2	Couleur Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Vérandas Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée ; si elle est en dur, elle doit être couverte de tuile canal de couleur rouge ou de tuiles en terre cuite rouge à emboîtement grand moule.



4.6

Clôtures

Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22.

La hauteur de la clôture se mesure :

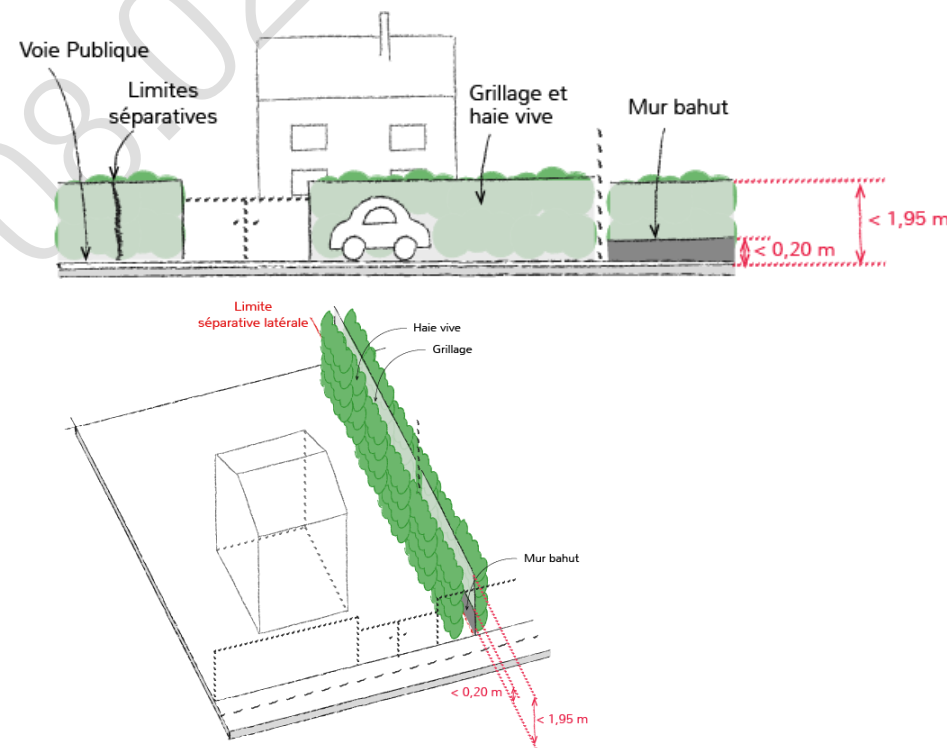
- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.

- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

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

Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être préférentiellement perméables ;
- La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Elle sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur ;
- Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.7	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles 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.
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou intégralement invisible depuis les espaces publics (habillage en harmonie avec l'aspect du bâtiment). - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - 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 à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...





4.9.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Les dispositions du paragraphe 4 peuvent être adaptées lors de l'extension ou de la rénovation de bâtiments existants pour garantir une cohérence architecturale ou permettre une meilleure intégration paysagère du projet.
4.9.3	<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 <u>explicitement justifiés</u> .

Page 194/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>

ARRÊT - 08.02.2023



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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées. Les arbres de haute tige devront être plantés dans une fosse présentant un volume minimal de 6m3.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...
5.3	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 25% de surfaces non imperméabilisées (30% sur les parcelles de moins de 200m² et pour les espaces dédiés à la réalisation de Logements Locatifs Sociaux).



6 - STATIONNEMENT

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



ZONE 1AU

REGLEMENT

Envo   en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

Règles générales

- 6.9 La création de places de stationnement n'est pas exig  e 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 crée plus de 30 m   de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.
- 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.
- Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
- 6.10 Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme    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 circul  e.
- 6.12 Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perm  rables

Normes de stationnement

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

Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par tranche de 60m�� de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	Pour les logements présentant plusieurs unités de logement : - 1 place pour les T1/T2



ZONE 1AU

		- 2 places pour les T3 et plus Si les normes en vigueur s'avèrent plus exigeantes, il convient de s'y référer.
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs) A minima, 3 places par établissement.	Néant
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 25 m2 de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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 conformément à leurs cahiers des charges respectifs. 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.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - 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 géré par un tuyau présentant un diamètre maximal de 5cm ; - 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 constructions nouvelles, 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 collective 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.



ZONE 1AUE /

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

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

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

Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AUE	Exploitation agricole		
1AUE	Artisanat et commerce de détail		
1AUE	Commerce de gros		
1AUE	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve de ne pas concurrencer le commerce de quotidienneté de la centralité et d'être en lien avec l'activité agricole	
1AUE	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
1AUE	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		



ZONE 1AUE

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

1AUE	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Sous réserve d'être le complément logique d'une activité installée sur la zone.	
1AUE	Autres équipements recevant du public		
1AUE	Industrie		
1AUE	Bureau		

Page 203/280

Chaine d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>

ARRÊT - 08.02.2023



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

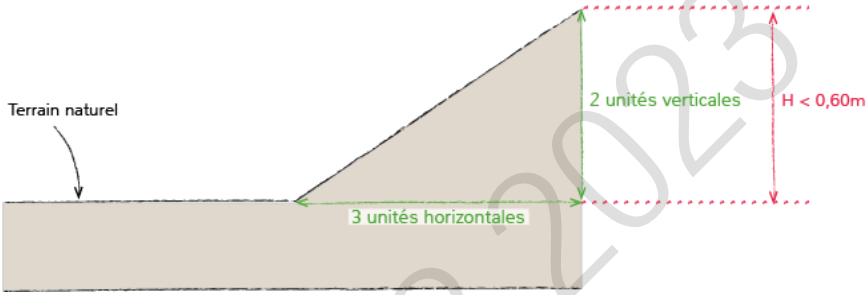
Zonage	Sont interdits :
1AUE	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs 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 habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravanning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane 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 sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les piscines.



Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1AUE	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.



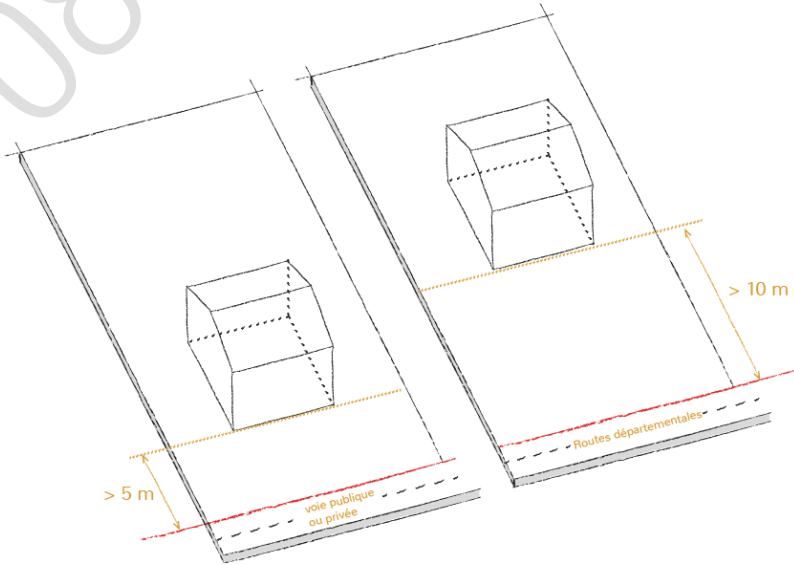
ZONE 1AUE

		
1AUE	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : a. 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, b. que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
1AUE	Constructions de faible emprise annexes d'une construction principale et zones de stockage extérieur.	Elles sont autorisées à conditions : a. De respecter une hauteur maximale de 4.00m b. D'être en harmonie avec la construction principale et invisible depuis l'espace public (écrans végétaux admis) ; c. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB ; d. De ne pas servir d'habitation
1AUE	Antennes relais	Elles sont admises à condition de respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone. Leur intégration paysagère sera recherchée.



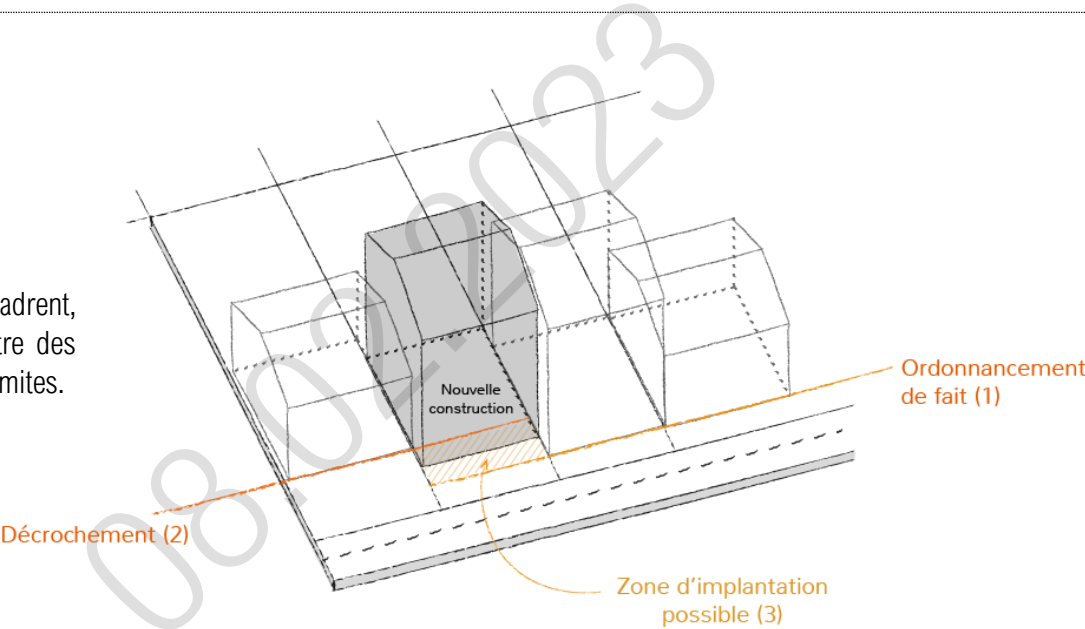
Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10.00m de l'alignement des routes départementales, 5.00 des autres voies publiques ou privées. Les petites saillies en façade surplombant les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. 

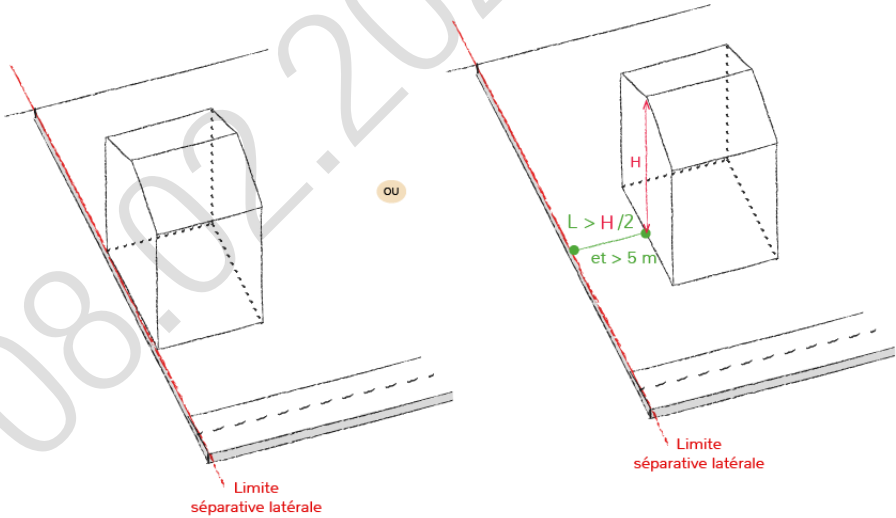


En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.



3.2	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.
3.2.2	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble</i> Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plusieurs constructions et plus de 1500m² de surface de plancher).



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	S'il ne jouxte pas la limite séparative, 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 5,00 mètres ($L > H/2$). 
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<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.



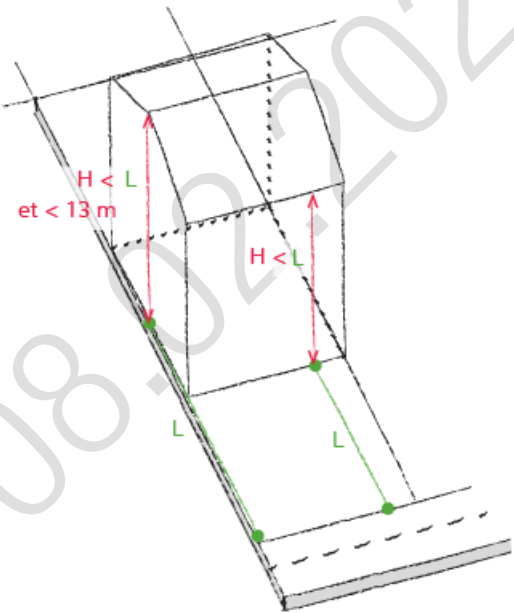
3.4.2	Opérations d'aménagement d'ensemble
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (opérations générant plusieurs constructions et plus de 1500m² de surface de plancher).
3.4.3	Constructions de faible emprise
	Les constructions de faible emprises autorisées au chapitre 1 doivent respecter un prospect minimal de 5.00 m
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Néant
EMPRISE AU SOL	
3.6	Il convient de se référer aux règles et prescriptions relatives à l'aléa inondation.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul et règle générale
3.7.1	<u>Définition</u> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage du bâtiment, au sommet de l'acrotère, ou tout autre point de la partie sommitale quand il ne s'agit pas d'un bâtiment.



ZONE 1AUE

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 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 ($H < L$).



3.7.4 Hauteur absolue
La hauteur des constructions ne peut excéder 13.00 m hors-tout. Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain intéressé.



3.8	Cas particuliers
3.8.1	Constructions de faible emprise
	La hauteur des constructions annexes est limitée à 4.00 mètres.
3.8.2	Equipements d'intérêt collectif et services publics
	La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



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 leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent : - ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous - ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
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	Formes et type de toiture
	Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30% de la surface totale de la couverture. En cas de toiture en pente, celle -ci doit être comprise entre 30 et 35%. La ligne de pente sera perpendiculaire à la (ou aux) voies. Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. 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, aluminium ou fonte (maximum 100 mm).
4.2.2	Matériaux et couleurs
	La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboitement grandes ondes ou en bac acier de couleur grise ou rouge. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...)
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). En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses partielles déjà existantes, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	Formes et matériaux



	Les ouvertures présenteront des formes simples à tendance rectangulaire (verticale ou horizontale).
4.3.2	Couleurs
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	Matériaux
	Les murs de façades peuvent être : - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent obligatoirement être en matériaux pleins et opaques. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.
4.4.2	Couleur

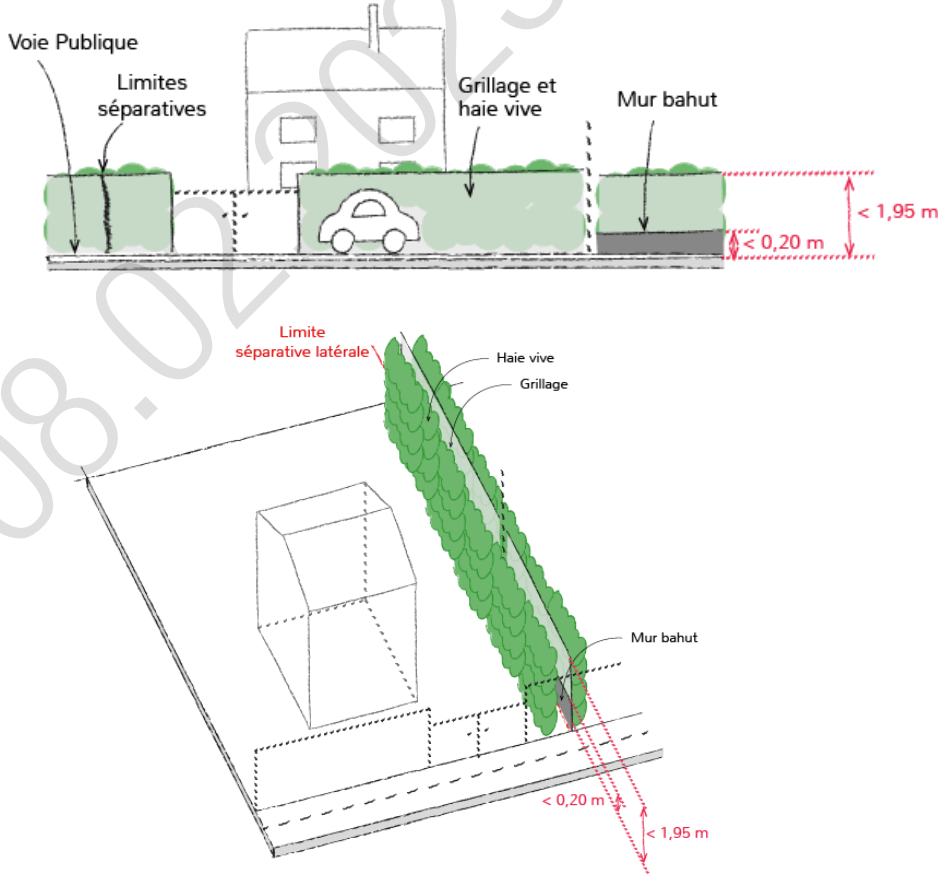


	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. L'utilisation d'une couleur vive sur un pan de mur ou un élément architectural peut cependant être autorisée pour animer la façade. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents, éléments de ferronnerie Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde, carré ou torsadée de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.
4.6	Clôtures Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.



Les clôtures ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter les points suivants :

- a. Les clôtures doivent prendre en compte les règles et les prescriptions relatives à l'aléa inondation. Dans tous les cas, les clôtures devront être préférentiellement perméables ;
- b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,95 m. Elle sera fixée après consultation des services compétents en considération des problèmes de visibilité, sécurité, topographie... Cette même hauteur maximale s'applique sur les limites séparatives. Si un mur bahut est réalisé, il ne pourra excéder 0,20m de hauteur ;
- c. Les clôtures devront être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent suivre la réglementation s'appliquant aux façades.





4.7	Zones de stockage extérieur
	La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. Ils doivent impérativement être invisibles depuis l'espace public* et être masqués par des végétaux, haies, arbres à feuillages persistants, pare vue bois ou métallique en harmonie avec la façade.
4.8	Enseignes
	Les enseignes doivent faire l'objet d'une étude détaillée jointe à la demande de permis de construire. Elles 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
4.9.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - 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 à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont prosrites.



4.9	Cas particuliers
4.9.1	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 <u>explicitement justifiés</u> .



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

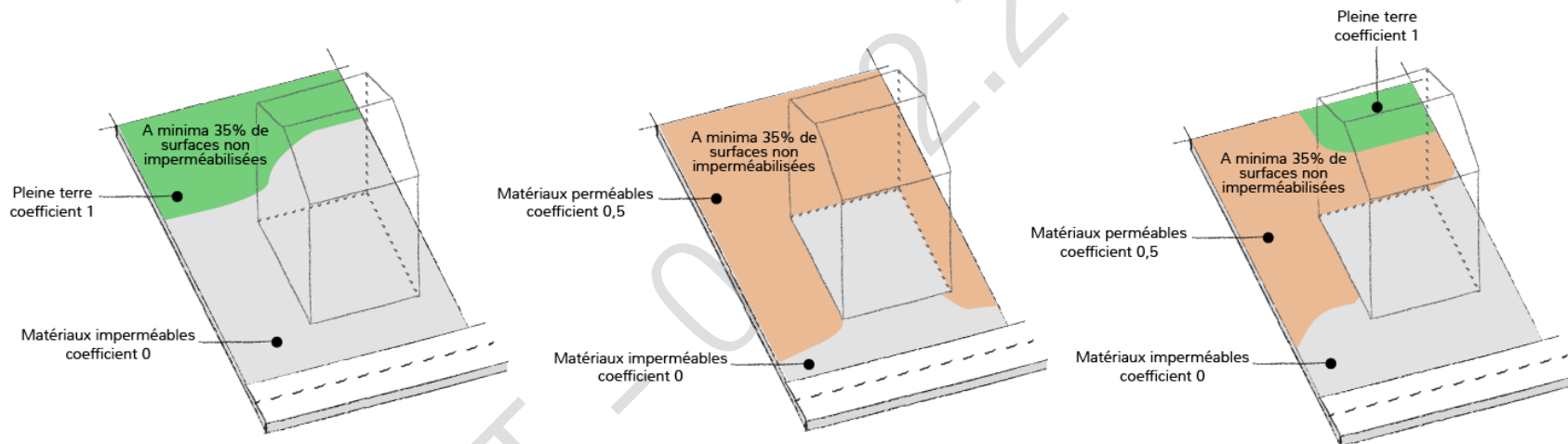
5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées. Les arbres de haute tige devront être plantés dans une fosse présentant un volume minimal de 6m3.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures... Les haies ou lisières végétales identifiées par le schéma de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent présenter des essences locales et adaptées au réchauffement climatique.
5.3	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter a minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5



ZONE 1AUE

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

- 350 m² de pleine terre X coefficient 1 = 350m² de surface non imperméabilisée
- 700 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350 m² de surface non imperméabilisée
- 200m² de pleine terre X coefficient 1 + 300m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 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 : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte, - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
6.3	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.4	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	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.



	Règles générales
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 :		
Destination ou sous destination	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle Industrie	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs) Minimum 3 places par établissement	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux	Par tranche entamée de 50 m2 de surface de plancher : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. 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.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - 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 géré par un tuyau présentant un diamètre maximal de 5cm ; - 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 constructions nouvelles, 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 collective 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.

Page 226/280
Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



TITRE 3 - Les zones Agricoles (A) /

ARRÊT - 08.02.2023





ZONE A /

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

Elle comprend trois secteurs :

A : espace agricole

Atvb : espace agricole présentant des enjeux environnementaux forts

Aj : espace agricole de type jardin

ARRÊT - 08.02.2023





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

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

Page 229/280
Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
A Atvb	Exploitation agricole	Sous réserve : - D'être justifiée dans son utilité et son dimensionnement - De respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité - D'être implantée à proximité immédiate des routes et des constructions existantes - De ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser Dans la zone Atvb, le photovoltaïque en toiture est autorisé uniquement sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement. 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.	Néant



ZONE A

A	Logement nécessaire à l'exploitation agricole	Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation Il devra respecter les conditions suivantes : - Être destiné au logement de l'exploitant dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implanté en priorité à proximité du siège et/ou bâtiments d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ; - L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ; - Ne pas être disjoint de l'exploitation après sa réalisation ; - Ne pas se situer dans le périmètre de 100m autour d'une STEP en activité.	Néant
A Atvb Aj	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	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), 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.	Néant

Page 230/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE 7

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



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

Zonage	Sont interdits :
A Atvb Aj	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
	Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravanning à l'exception du camping à la ferme. Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme
	Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables y compris les matériaux de constructions ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. Ne sont pas concernés par cette disposition, les dépôts de matériaux répondant aux besoins d'activités régulièrement autorisées.
	Les résidences démontables sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
	L'ouverture et l'exploitation de carrières



ZONE A

REGLEMENT

REVISION PLUTHUIR

Envoyé en préfecture le 15/02/2024
Reçu en préfecture le 15/02/2024
Publié le
ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

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

Page 232/280

Chaine d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE 7

Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>

ARRÊT - 08.02.2025



Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Rappel : tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
A Atvb	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	- Les activités doivent constituer le prolongement de l'acte de production - Elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées - Elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour rappel : L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour toute implantation.

Page 233/280

Chaine d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



ZONE A

A Atvb	Extension limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	Sous réserve : - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30m² 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
A Atvb	Réalisation d'annexes de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	A condition : - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache - Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m - Que leur emprise au sol ne dépasse pas 20m² - 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).
A Atvb	Constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA)	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.



ZONE A

Page 235/280
Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>

A
Atvb
Aj

Affouillements
exhaussements de sol

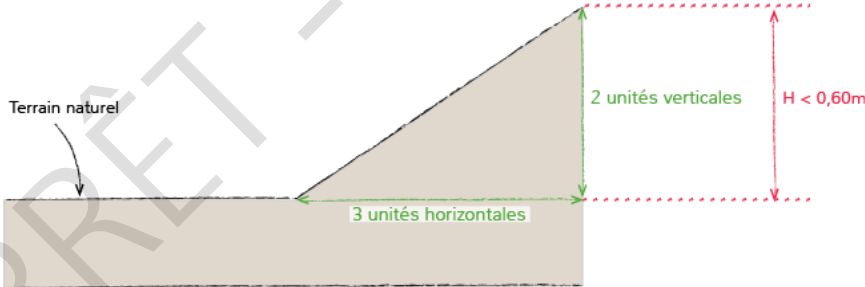
et

Leur réalisation devra être liée :

- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,
- À des aménagements paysagers, sportifs ou ludiques,
- À des aménagements hydrauliques,
- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques

Ils ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

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





ZONE A

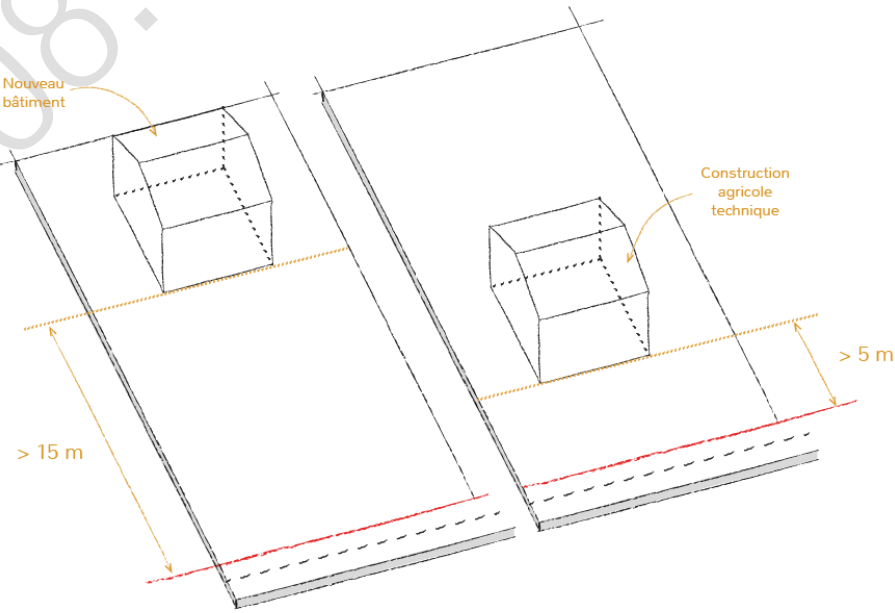
A Atvb	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
A Atvb	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. Nouvelles destinations possibles : - Artisanat, restauration, hôtels, autres hébergements touristiques - Habitation dès lors qu'elle est associée à une activité autorisée (agricole ou autre) Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).
A Aj	Aires de stationnement	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables.
A Atvb Aj	Antennes relais	Elles ne sont pas soumises à la règle de hauteur maximale imposée aux constructions sans toutefois pouvoir excéder 30.00 mètres. Elles ne doivent également pas s'implanter à moins de 50.00m des habitations.



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

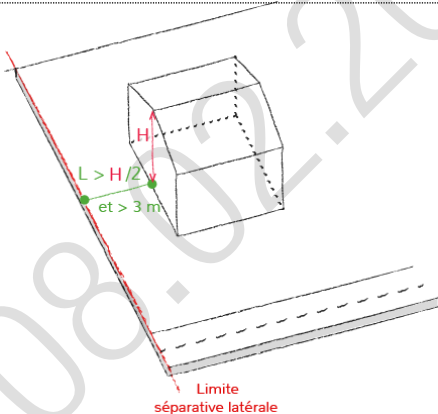
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
3.1.2	Les nouveaux bâtiments doivent être édifiés à une distance minimale de 10.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Pour les constructions agricoles techniques (serres, tunnels,...) cette distance est ramenée à 5.00m. Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et en considération du paysage et des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.
3.2	Cas particuliers





	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
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. Le long des routes départementales, une distance minimale de 4.00m de l'alignement des voies publiques ou privées est maintenue.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L > H/2$). 
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.4.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.



ZONE A

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Ces constructions peuvent dès lors : - être accolées à une limite séparative - respecter un prospect minimal de 3.00 m Les règles générales ne s'appliquent pas également aux terrasses de plain-pied.
	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
3.5	Règles générales Afin de respecter la configuration des mas traditionnels existants et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.
	EMPRISE AU SOL
3.6	L'emprise au sol est limitée à 5.00m² dans le secteur Aj excepté pour les équipements d'intérêt collectif et services publics où elle est limitée à 100m².



ZONE A

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.



ZONE A

3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 8.50 mètres. Dans le secteur Aj , la hauteur de toute construction ne peut excéder 2,50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions annexes (inférieure à 20 m² d'emprise au sol) est limitée à 3.50 mètres.
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, le 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 le gabarit de l'immeuble Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).
3.9.4	<i>Équipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



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. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
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	Formes et type de toiture
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% perpendiculaire à la voie. Les bâtiments d'exploitation pourront présenter une pente différente. Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles représentent moins de 30% de la superficie totale de la toiture.



4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboitement grandes ondes. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...) Les bâtiments d'exploitation pourront présenter des matériaux différents présentant des tonalités de gris ou de marron. Les matériaux brillants sont proscrits.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	<i>Ouvertures/menuiseries</i>
4.3.1	<i>Formes</i> Les fenêtres auront une tendance verticale.
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.



ZONE A

4.4	Façades
4.4.1	Matériaux
	Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent obligatoirement être en matériaux pleins et opaques. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.
4.4.2	Couleur
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents
	Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux.



4.6

Clôtures

Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22.

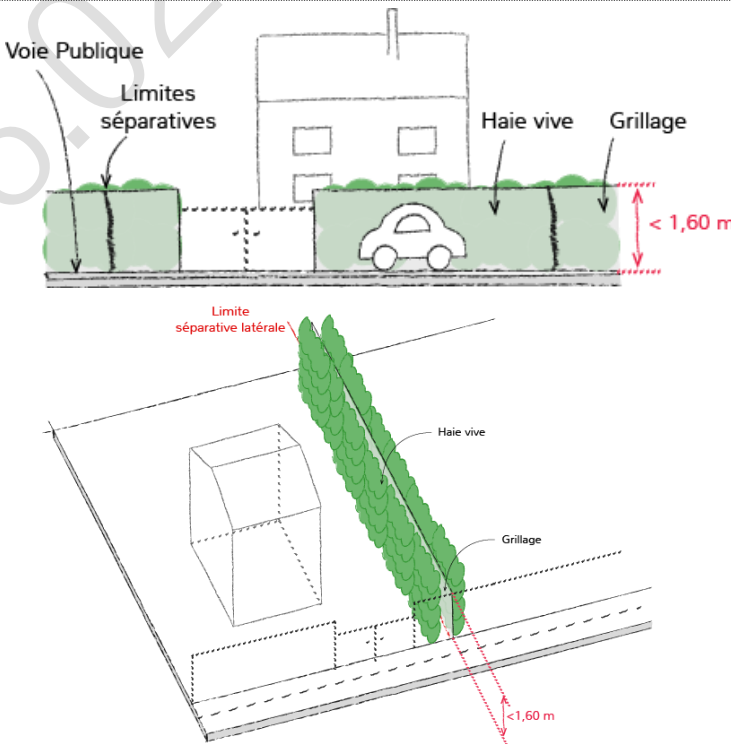
La hauteur de la clôture se mesure :

- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.

- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

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

- a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels et agricoles. Elles seront perméables.
- b. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 m
- c. Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.
- d. Dans tous les cas et pour les clôtures agricoles, une conception discrète devra être recherchée.
- e. En outre les clôtures devront respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale.





4.7	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.
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - 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 à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont prosrites.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...



4.9.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions/ installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels...). Ces constructions /installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du chapitre II.4, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits.
4.9.3	<i>Patrimoine</i>
	Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).

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

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées.
5.2	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.

Page 248/280
Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



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 à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.

5.3

Imperméabilisation des sols

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

Chaque unité foncière devra présenter a minima 50% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue avec plusieurs types de matériaux :

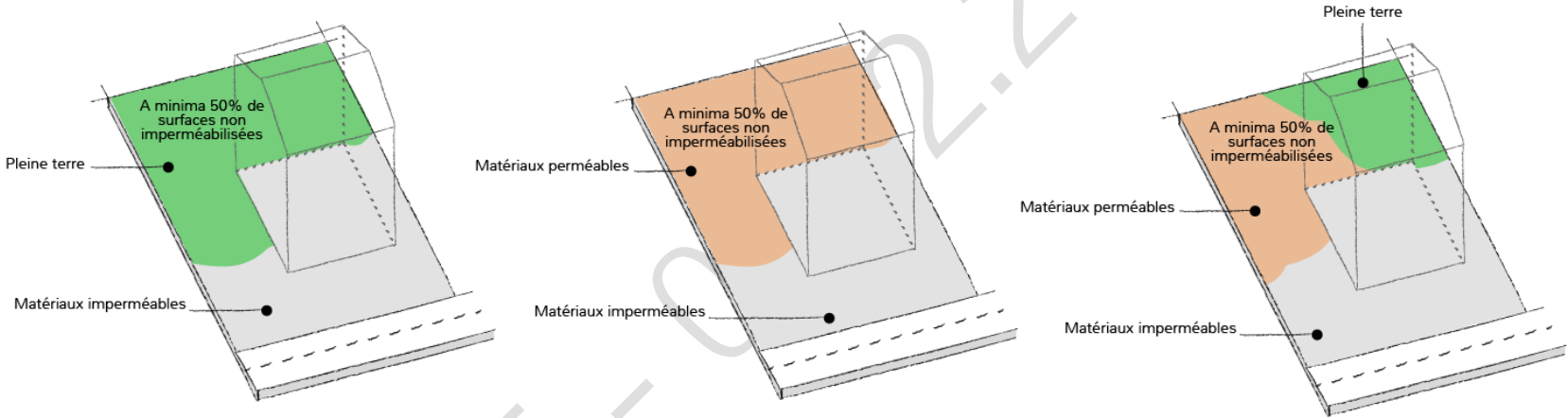
- pleine terre
- matériaux perméables



ZONE A

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 500m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 500 m² de pleine terre = 500m² de surface non imperméabilisée
- 500 m² de matériaux perméables = 500 m² de surface non imperméabilisée
- 250m² de pleine terre + 250m² de matériaux perméables = 500m² de surface non imperméabilisée



5.4

Espaces boisés classés

Les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces boisés classés doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est strictement interdit.



6 - STATIONNEMENT

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

Page 251/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>

ARRÊT - 08.02.2023



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. 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.



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformes aux réglementations sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<i>Généralités</i> Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures et des serres agricoles, 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.
8.4	Forages privés Toute demande de forage « non domestique » (+ de 1000 m3/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau. Tout autre forage (arrosage, nettoyage...) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.
8.5	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée ou réseaux aériens pré-existants. 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.
8.6	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.



TITRE 4 - Les zones Naturelles (N) /

ARRÊT - 08.02.2023



ZONE N /

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

- **N** : Espaces naturels
- **Nc** : Espaces naturels délimités notamment en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées. Il accueille notamment le secteur de carrières.

ARRÊT - 08.02.2023



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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Zonage	Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
N	Exploitation agricole et forestière	Sous réserve : - de respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la sous zone excepté pour les ouvrages techniques indispensables à l'activité. - de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser. - de présenter une emprise au sol maximale de 100 m² - 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 50m² 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. 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	
N Nc	Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	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 (biomasse, géothermie, bois énergie),	Néant



		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. Dans le secteur Nc, les parcs photovoltaïques sont également autorisés sur les espaces dégradés.	
--	--	---	--

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

Zonage	Sont interdits :
N Nc	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumis à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.
	Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
	Les habitations légères de loisir (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 Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme



ZONE N

Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables y compris les matériaux de constructions ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation. Ne sont pas concernés par cette disposition, les dépôts de matériaux répondant aux besoins d'activités régulièrement autorisées.
Les résidences démontables sont interdites lorsqu'elles constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs
L'ouverture et l'exploitation de carrières exceptés dans les secteurs Nc
La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol excepté sur les espaces dégradés du secteur Nc .
Les antennes relais excepté dans le secteur Nc .
Les piscines.

Page 259/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



ZONE N

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Rappel : tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture 66.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
N	Extension limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	Sous réserves : - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 30m² 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 sa hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale

Page 260/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



ZONE N

Page 261/280
Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>

N Nc	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, sportifs ou ludiques, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique. - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Ces conditions ne s'appliquent pas au secteur Nc. Les affouillements et exhaussements de sol ne doivent en aucun cas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux. Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.
---------	--	---



ZONE N

Nc	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, ... Les ICPE ayant pour objet le dépôt de matériaux <u>naturels</u> et <u>non</u> polluants, sont permises dans le cadre d'une activité professionnelle existante à la date d'approbation du PLU, sans aucune construction, et sous réserve d'une compatibilité avec la gestion du risque inondation. À l'issue de l'<u>exploitation</u>, les dites ICPE auront l'obligation de remettre le terrain à l'état naturel. Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces dépôts (écrans végétaux, non visibilité depuis l'espace public...)
Nc	Antennes relais	Elles ne sont pas soumises à la règle de hauteur maximale imposée aux constructions sans toutefois pouvoir excéder 30,00 mètres. Elles ne doivent également pas s'implanter à moins de 50.00m des habitations.

Page 262/280

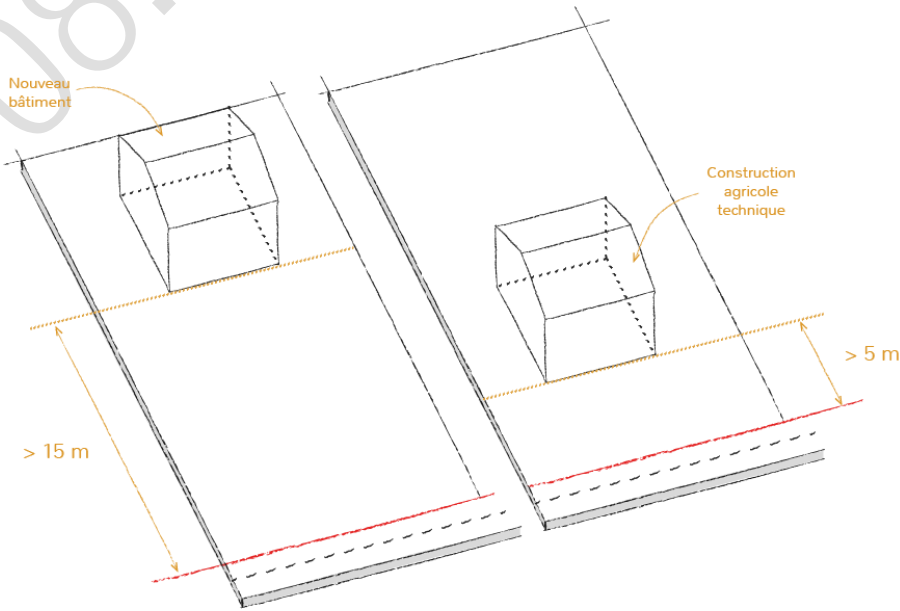
Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

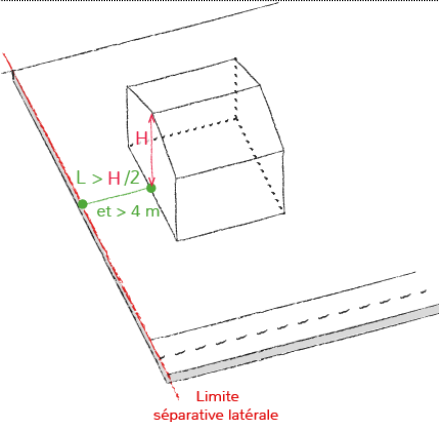
3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
3.1.2	Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 15.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Pour les constructions agricoles techniques (serres, tunnels,...) cette distance est ramenée à 5.00m. Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et en considération du paysage et des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.





3.2	Cas particuliers
3.2.1	Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Le long des routes départementales, une distance minimale de 4.00m de l'alignement des voies publiques ou privées est maintenue.
3.2.2	Bâtiments existants
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ($L > H/2$). 



3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.1	Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.4.2	Bâtiments existants
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit du bâtiment.
3.4.3	Constructions de faible emprise
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions* de faible emprise constituant des annexes des constructions à usage de logement explicitées au Chapitre 1 du présent règlement à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction* principale ou à défaut, les constructions environnantes. Ces constructions peuvent dès lors : - être accolées à une limite séparative - respecter un prospect minimal de 3.00 m Les règles générales ne s'appliquent pas également aux terrasses de plain-pied.



	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
3.5	Règles générales
	Afin de respecter la configuration des mas traditionnels existants 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	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 des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres.



3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8.50 mètres. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 8.00 mètres dans le secteur Nc (maximum R+1).
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière).
3.9.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i> La hauteur maximale de la zone peut être adaptée pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels...). Ces constructions /installations techniques devront néanmoins rechercher à minimiser leur hauteur pour se rapprocher de la hauteur maximale autorisée dans la zone.



4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	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. Les projets doivent par ailleurs se référer à l'annexe 5 « Charte d'intégration architecturale des éléments techniques et nuancier », ainsi qu'à l'annexe 6 « Fiches techniques CAUE 66 Traitement façades et bâti ancien ».
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% perpendiculaire à la voie. Les bâtiments d'exploitation pourront présenter une pente différente. Les toitures terrasses sont autorisées à la condition qu'elles représentent moins de 30% de la superficie totale de la toiture.



ZONE N

4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> La couverture sera réalisée en tuile canal rouge ou à emboitement grandes ondes. Les toitures terrasses autorisées dans la zone seront traitées de manière à favoriser leur intégration dans le grand paysage (couleur, matériaux, traitement étanchéité, habillage des éléments techniques...) Les bâtiments d'exploitation pourront présenter des matériaux différents présentant des tonalités de gris ou de marron. Les matériaux brillants sont proscrits.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, terrasses accessibles en toiture... ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i> Les fenêtres auront une tendance verticale.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.



4.4	Façades
4.4.1	Matériaux
	Les murs de façades peuvent être : - en pierres brutes (rocaillées) de la région. Dans ce cas, les joints seront creux. - enduits au crépi ciment, industriel ou au mortier de chaux naturelle. La finition sera obligatoirement talochée ou grattée fin - bardés de matériaux composites, métalliques ou bois si le parti pris architectural justifie soigneusement l'intégration paysagère du bâtiment. Les pastiches d'éléments architecturaux ainsi que les placages en fausses pierres, ou fausses briques sont interdits. Pour les linteaux, les tableaux des ouvertures, le bois, les pierres brutes et les cayroux sont autorisés. Les garde-corps des balcons en terrasses couvertes doivent obligatoirement être en matériaux pleins et opaques. Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades.
4.4.2	Couleur
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents
	Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux.



4.6	Clôtures Pour rappel : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 7/06/22. La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
	a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels et agricoles. Elles devront être perméables. b. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,60 m c. Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton. d. Dans tous les cas et pour les clôtures agricoles, une conception discrète devra être recherchée. e. En outre les clôtures devront respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale. The diagram illustrates two fence configurations. The top part shows a front fence (Haie vive) and a side fence (Grillage) adjacent to a public road (Voie Publique). The height is measured from the road level and is limited to less than 1.60 m. The bottom part shows a side fence (Grillage) adjacent to a side boundary (Limite séparative latérale), also limited to less than 1.60 m.



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.
4.8	Eléments techniques
4.8.1	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...) - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les conduits de fumée ne doivent pas être construits en applique sur les façades. Les souches de cheminée doivent être discrètes. - 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 à l'article 3.7. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...



ZONE N

4.9.2	Constructions / installations techniques agricoles Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions/ installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels...). Ces constructions /installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du chapitre II.4, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits.
4.9.3	Patrimoine Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).

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

5.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées.
5.2	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.



Page 274/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>

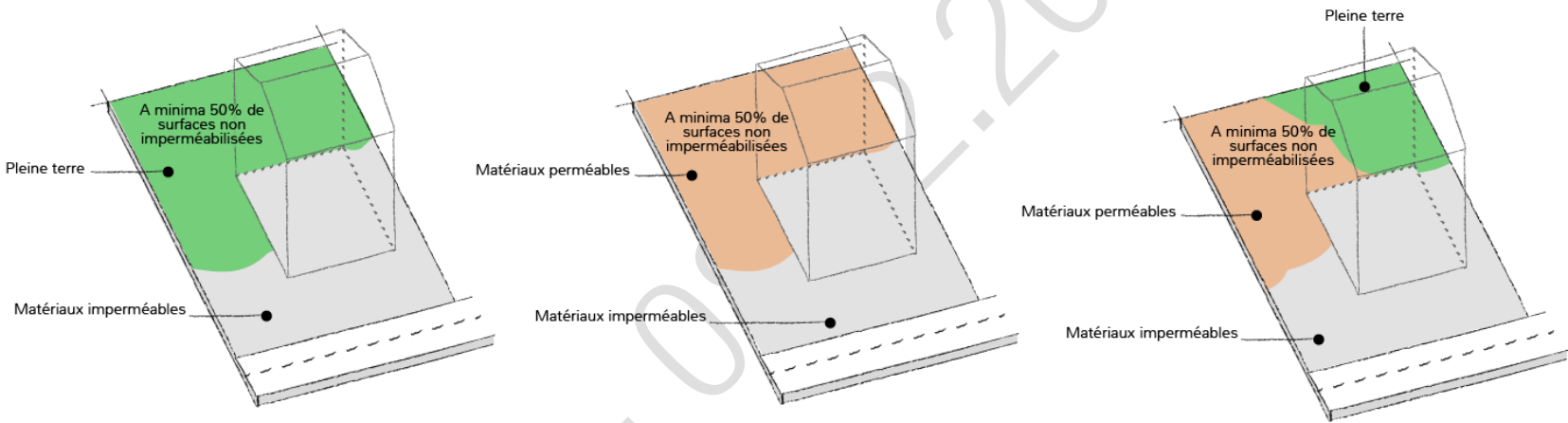
	c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, 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 à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.
5.3	Imperméabilisation des sols Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Chaque unité foncière devra présenter à minima 50% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue avec plusieurs types de matériaux : • pleine terre • matériaux perméables



ZONE N

Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 500m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :

- 500 m² de pleine terre = 500m² de surface non imperméabilisée
- 500 m² de matériaux perméables = 500 m² de surface non imperméabilisée
- 250m² de pleine terre + 250m² de matériaux perméables = 500m² de surface non imperméabilisée



5.4	Espaces boisés classés Les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces boisés classés doivent être préservés. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est strictement interdit.
5.5	Eléments écologiques à préserver au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme Les éléments écologiques identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés : - L'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique de ces espaces doivent être maintenus. Sont notamment interdits : les remblais, déblais, drainages des zones humides. Le passage de réseaux nécessaires à l'aménagement du secteur des Espassoles est autorisé sous réserve de limiter l'impact sur la zone humide et de respecter la réglementation en vigueur notamment en matière de compensation.



ZONE N

- La végétation doit être préservée et seules 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.
- Des aménagements légers peuvent être tolérés sous réserve qu'ils ne remettent pas en question la pérennité et la préservation de la zone humide (sentiers naturels).

6 - STATIONNEMENT

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



Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires notamment concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra de consulter le service gestionnaire des voiries avant tout aménagement. 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.
7.2	Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
7.3	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 cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.4	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. 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.

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE
Publié le : 15/02/2024
Par : OLIVE René
Document certifié conforme à l'original
<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformes aux réglementations sanitaires en vigueur.
8.2	Assainissement Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - 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.

Page 278/280

Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



	Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.4	Forages privés Toute demande de forage « non domestique » (+ de 1000 m3/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau. Tout autre forage (arrosage, nettoyage...) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.
8.5	Electricité et communications électroniques Pour les constructions nouvelles, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée ou réseaux aériens pré-existants. 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.
8.6	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.

Page 279/280

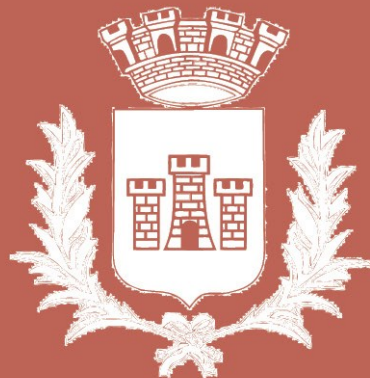
Chaîne d'intégrité du document : B2 C6 38 59 F5 D2 EB 05 5C C1 95 D4 F2 73 CE

Publié le : 15/02/2024

Par : OLIVE René

Document certifié conforme à l'original

<https://publiact.fr/documentPublic/246231>



Aspres
Communauté de Communes

Envoyé en préfecture le 15/02/2024

Reçu en préfecture le 15/02/2024

Publié le

ID : 066-246600449-20240208-19_24_REVPLUTH-DE

COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



HG&C
AVOCATS
Juridique

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@hgc-avocats.fr
04.68.66.85.82
hgc-avocats.fr

CRB
ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr