PLAN LOCAL D'URBANISME
TROUILLAS

PIECE IV.A
REGLEMENT ECRIT
Avec suivi des évolutions



DP MEC n°2
CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
ET DE L'AUTOITE ENVIRONNEMENTALE – Août 2026

Communauté de Communes Aspres

PPA et AE

SOMMAIRE

I] LES ZONES URBAINES (U) / 3
1. ZONE UA / 3
2. ZONE UB / 34
3. ZONE UC / 63
4. ZONE Uep / 92
5. ZONE Ue / 115

II] LES ZONES A URBANISER (AU) / 139
1. ZONE 1AUE / 139
2. ZONE 2AU / 165

III] LA ZONE AGRICOLE (A) / 166

IV] LA ZONE NATURELLE (N) / 197

I] LES ZONES URBAINES (U) /

1. ZONE UA /

UA : correspondant au centre ancien (constructions réalisées principalement avant 1950)
UAa : correspondant à un prolongement du centre ancien (constructions réalisées principalement avant 1950) dont la densité est moindre et l'alignement des constructions non systématique
UAb : correspondant à un secteur au sein duquel sont autorisées les annexes aux constructions du secteur UAa sous conditions

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

UA. #1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UA UAa	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Néant	Néant
UA UAa UAb	Habitation	Logement	Il n'est admis qu'un seul logement par unité foncière. UAb : Seules les annexes de bâtiments d'habitation régulièrement autorisés dans la zone UAa sont admises	Néant

PPA et AE

		Hébergement	**UAb** : Seules les annexes de bâtiments d'habitation régulièrement autorisés dans la zone UAa sont admises	Néant
UA UAa	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Les activités artisanales doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de nuisances excessives pour les riverains.	Le changement de destination des commerces et activités de service existants en rez-de-chaussée est interdit. Ils pourront toutefois être affectés à du stationnement (sans création de nouveau logement).
		Restauration	Néant	
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	
		Cinéma	Néant	
		Hôtels	Néant	
		Autres hébergements touristiques	Néant	
UA UAa UAb	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

PPA et AE

		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
		Salles d'art et de spectacles		
		Equipements sportifs		
		Autres équipements recevant du public		
UA UAa	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt	Les activités de dépôt / stockage à l'intérieur du bâti doivent être compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne pas présenter de désagréments (accessibilité, circulation, fréquentation,...), risques (produits explosifs, pollutions,...) ou nuisances (sonores, olfactives,...) excessifs pour les riverains.	
		Bureau	Néant	Néant
		Centre de congrès et d'exposition	Néant	Néant

PPA et AE

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

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

PPA et AE

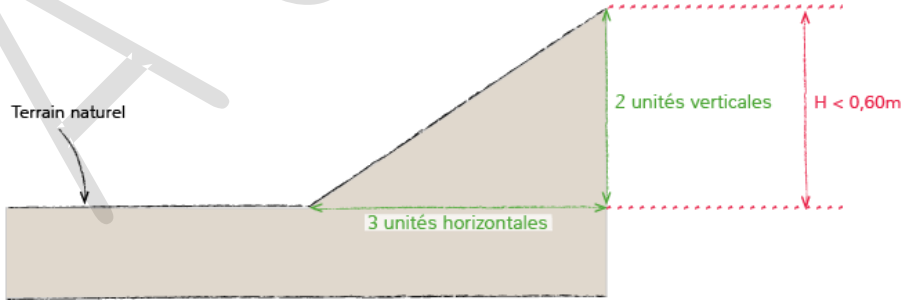
UA UAa	La création de logement supplémentaire suite à des travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation.
UAb	Les piscines.

Sont soumis à conditions :

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

Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	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 annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le site Géorisques peut également être consulté. Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66. Notons par ailleurs : - Que les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n°2010-1254 du 22/10/2010 s'appliquent sur tout le territoire de la commune ; - Qu'il appartient au maître d'ouvrage de prévoir les dispositifs nécessaires pour se prémunir du risque retrait-gonflement des argiles.

PPA - AE

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UA UAa UAb	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 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales 
UA UAa UAb	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,

DPA et AL

		- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,...
UA UAa	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à conditions : - Que les extensions et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants, - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
UA UAa	Annexes	Elles sont autorisées à conditions : - De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière, - De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout (2.50m en cas de toiture terrasse), - De ne pas dépasser 20m² d'emprise au sol, - De ne pas dépasser 6m de longueur maximum, - De ne pas dépasser trois annexes par unité foncière (50m² maximum d'emprise au sol totale), - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...), - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA, - De ne pas servir d'habitation.
UAb	Annexes de bâtiments d'habitation régulièrement autorisés dans la zone UAa	Elles sont autorisées à conditions : - De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière, - De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout (2.50m en cas de toiture terrasse), - De ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol, - De ne pas dépasser 6 m de longueur, - De ne pas dépasser trois annexes par unité foncière (50 m² maximum d'emprise au sol totale), - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...), - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA, - De ne pas servir d'habitation.

PROJET

UA UAa	Piscines	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives.
UA UAa UAb	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance excessive pour le voisinage.
UA UAa	Changement de destination d'un bâtiment à usage agricole (cave, remise,...) vers de l'habitat	Un seul logement peut être créé par unité foncière.

UA. Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

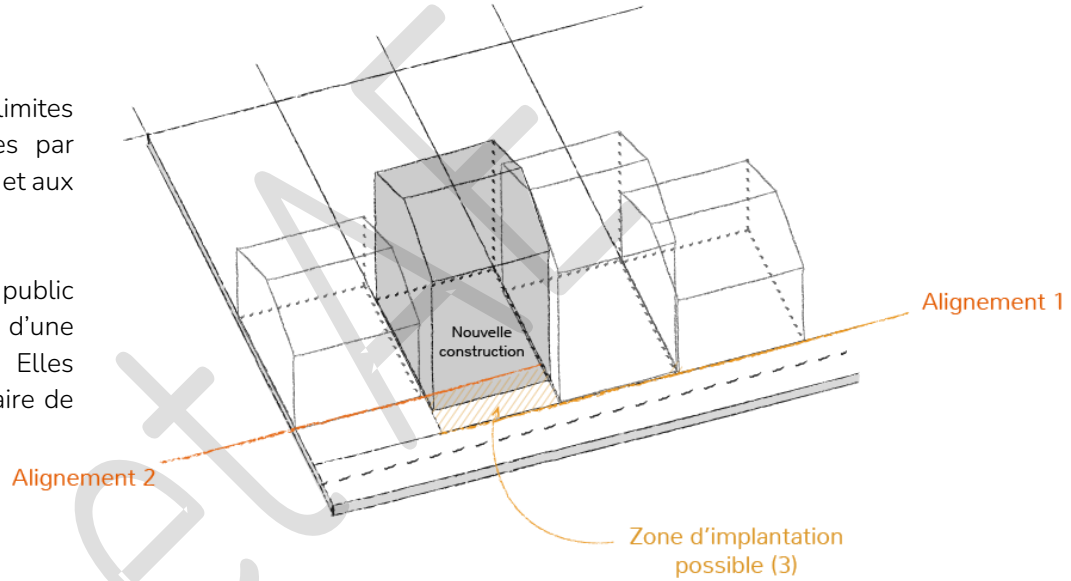
UA. #3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

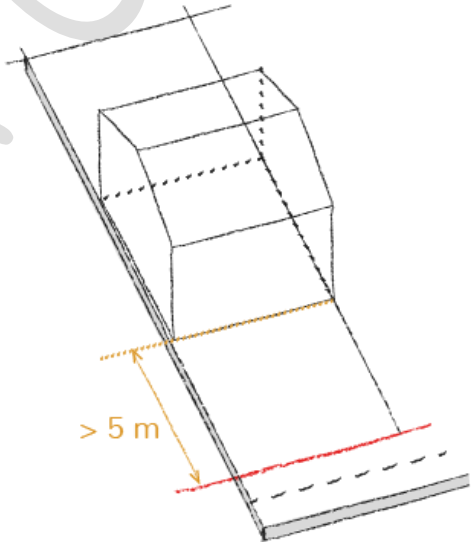
PPA et AF

3.1.2 Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage public, et aux emprises publiques.

Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,25m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.



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



PRAetIM

	Dans le secteur **UAb**, les annexes doivent être implantées à 3.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.
3.1.3	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, et des autres emprises publiques.
3.1.4	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques. Pour les bâtiments implantés à l'alignement, de tels travaux peuvent être envisagés au cas par cas avec l'accord du gestionnaire de voirie.
3.2	**Cas particuliers**
3.2.1	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.2	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

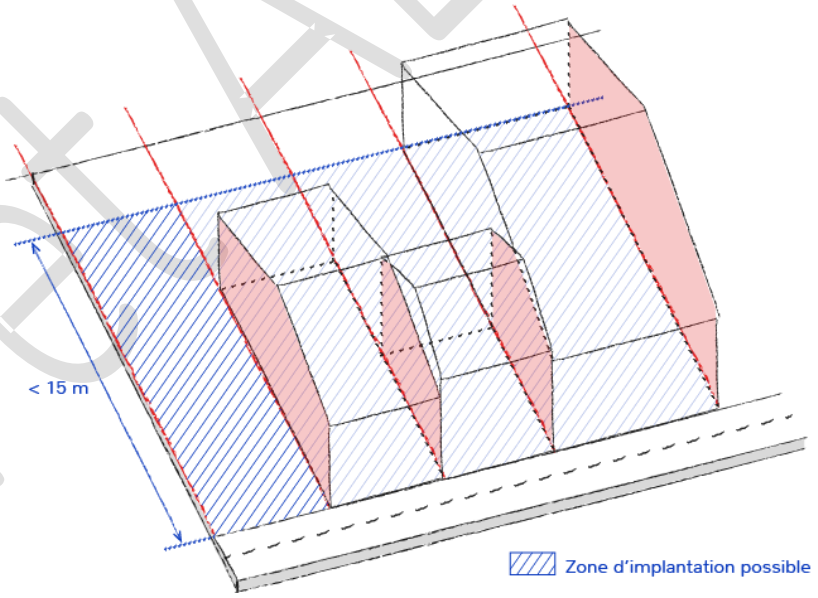
PPA et AE

PPA et AE

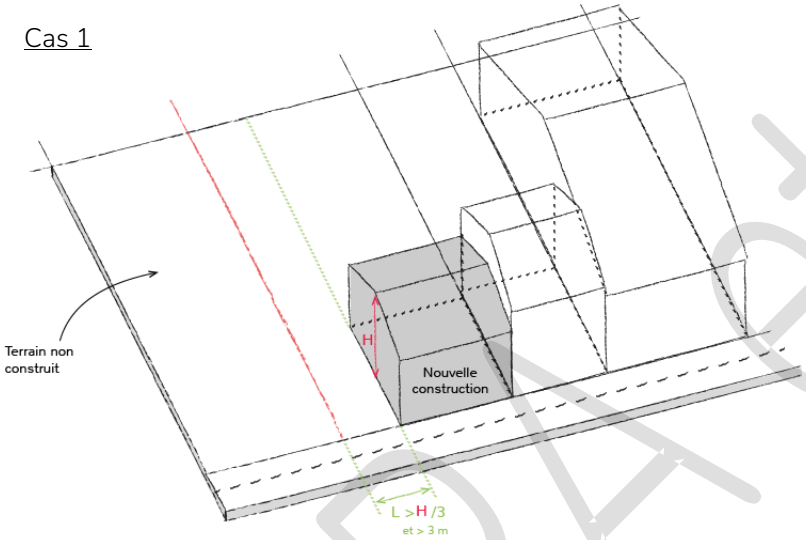
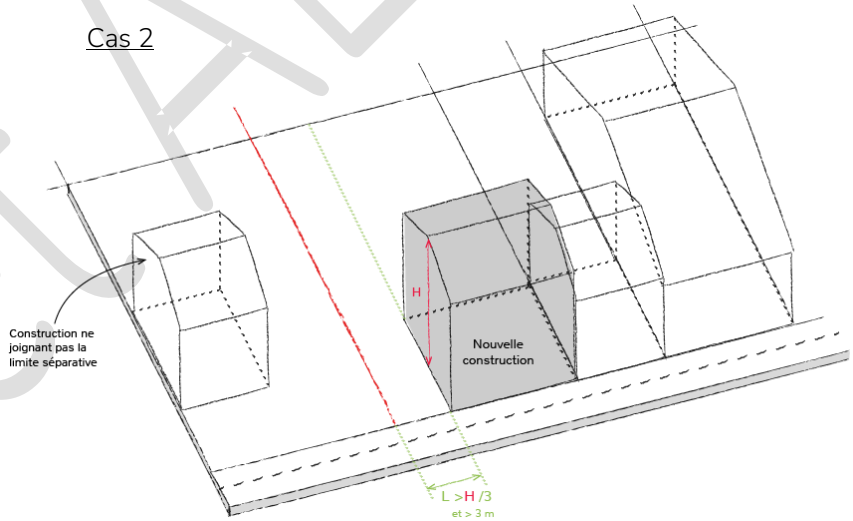
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

3.3 Règles générales

3.3.1 Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, sauf dans le secteur **UAa**.



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

3.3.2	La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas : - le terrain voisin n'est pas construit (Cas 1), - il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative (Cas 2). La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3m. Cas 1  Cas 2 
3.3.3	Les annexes autorisées au chapitre 1 doivent être implantées en limites séparatives ou à 2.00m minimum des limites séparatives.
3.3.4	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 1.00m minimum des limites séparatives.
3.3.5	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

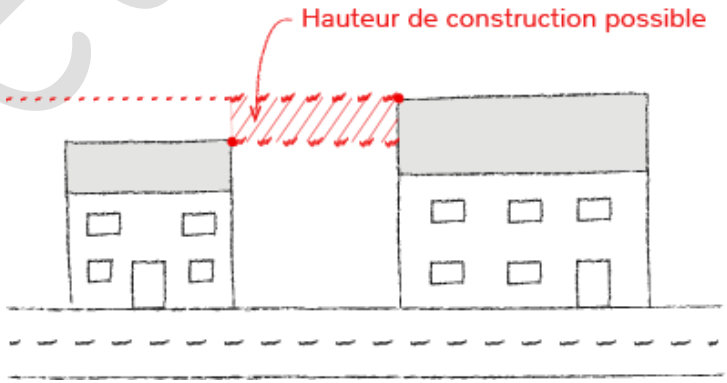
PPA et AE

3.4	**Cas particuliers**
3.4.1	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.2	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

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

EMPRISE AU SOL	
3.6	Dans le secteur **UAb**, l'emprise au sol d'une annexe est limitée à 20m² (trois annexes maximum sont autorisées par unité foncière dans la limite d'une emprise au sol totale de 50m²).

PPA et AE

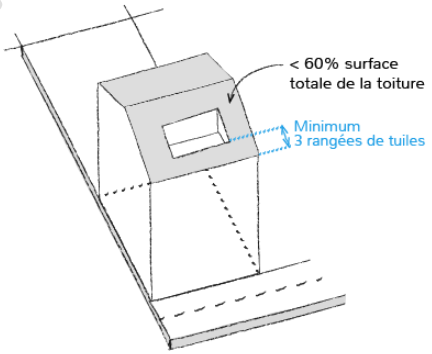
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	**Mode de calcul**
3.7.1	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant de fortes pentes (supérieure à 25%) ou une topographie accidentée sur l'emprise de la construction, la hauteur maximale prescrite dans la zone pourra être légèrement adaptée, sous réserve que cela ne génère pas une différence de plus de 1 niveau entre la construction nouvelle et les constructions voisines existantes.
3.8	**Règles générales**
3.8.1	*Hauteur relative* La hauteur de toute construction doit correspondre à une hauteur comprise entre les hauteurs des constructions situées aux abords immédiats. 
3.8.2	*Hauteur absolue* La hauteur de toute construction ne peut excéder 9m.

PPA et AE

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

PPA et AE

UA. #4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	**Règles générales**
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux…).
4.2	**Toitures**
4.2.1	*Formes et type de toiture*
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%. Des petites terrasses insérées dans les toitures (tropéziennes) sont admises sous réserves : - De conserver au minimum 60% de la surface totale de la toiture, - De conserver au minimum trois rangées de tuiles canal de couleur rouge en façade donnant sur les voies et emprises publiques, 

PPA et AE

	- D'être « discrètes » depuis les voies et emprises publiques. Les toitures terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites sauf pour les annexes. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre ou fonte (maximum 100 mm). Elles sont interdites en PVC.
4.2.2	*Matériaux et couleurs*
	Exclusivement tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge. Pour les toitures terrasses des annexes, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...).
4.2.3	*Dispositifs destinés à produire de l'énergie*
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.
4.3	**Ouvertures / menuiseries**
4.3.1	*Formes*
	Les portes de granges ou portes cochères existantes, les cintres en pierre (pierre de taille, cayroux,...) ainsi que les ouvertures d'origine sur rue (façade principale) sont à conserver dans leurs dimensions originelles. Pour les façades latérales ou arrières, les fenêtres auront une tendance verticale.
4.3.2	*Matériaux et couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.

PRA et AF

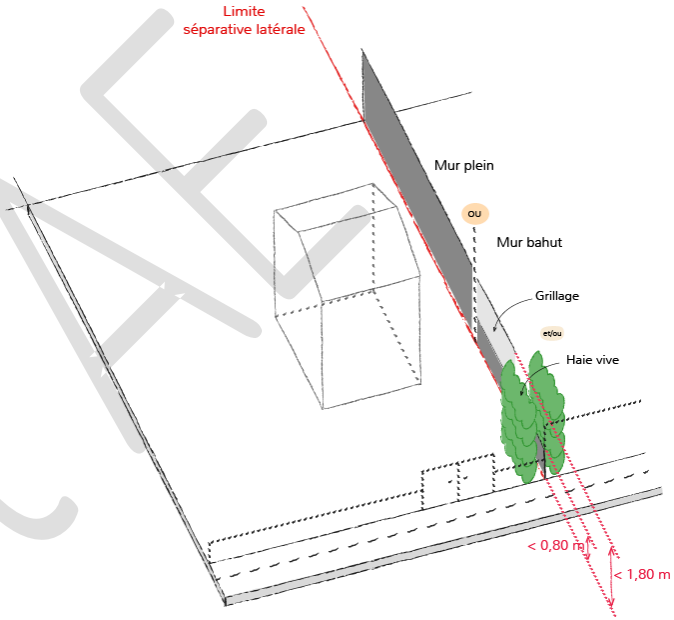
	Il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuiseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuiseries devront présenter des profilés minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuiseries anciennes. Les menuiseries en métal seront à privilégier.
4.4	**Façades**
4.4.1	*Matériaux*
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : - Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ; - Bois dans la limite de 40% de la superficie totale de la façade. Le projeté gros grain est interdit.
4.4.2	*Couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.
4.5	**Balcons, escaliers, auvents**
	Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils ne présentent que quelques marches non visibles depuis l'espace public. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25m par rapport au nu de la façade sont interdits.

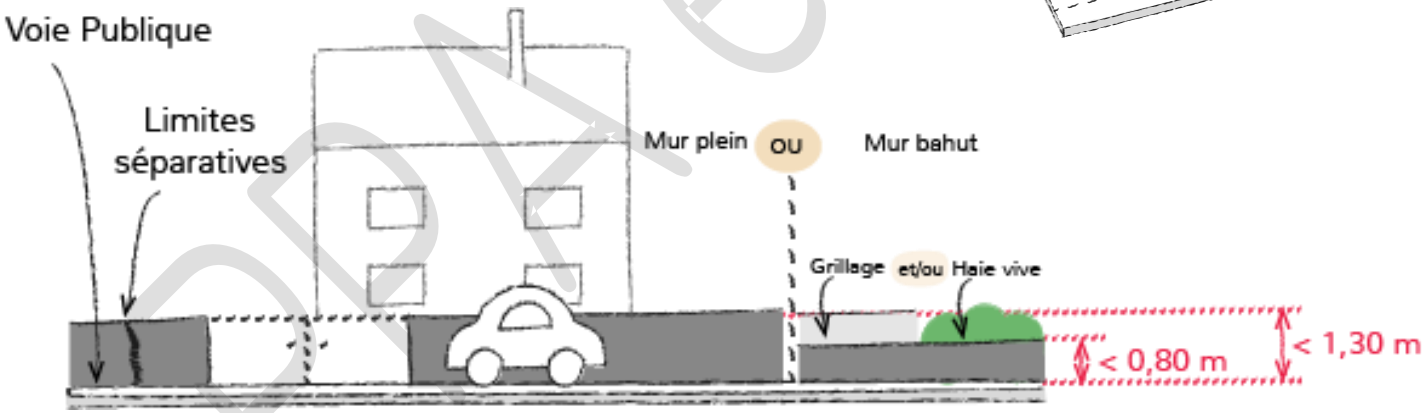
PPA et AE

4.6	**Souches de cheminées et éléments de ferronnerie**
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.7	**Vérandas**
	Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée/translucide. Si elle est en dur, elle doit être couverte de tuiles identiques à celles de la toiture.
4.8	**Clôtures**
	Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes. La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain, Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
	a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics. b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques ne peut excéder 1.30m (sauf difficulté particulière de visibilité). La hauteur totale en limite séparative ne peut excéder 1.80m.

PPA et AE

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





PPA et AE

	d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale. e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0.20 m surmonté d'un grillage), Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPRNP et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.
4.9	**Enseignes**
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
4.10	**Boîtes aux lettres**
	Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade/porte. En cas d'impossibilité technique, elles ne doivent pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux.
4.11	**Eléments techniques**
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit doivent être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou d'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade). - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.

PPA et AE

	- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.12	**Cas particuliers**
4.12.1	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*
	Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
4.12.2	*Patrimoine*
	Le patrimoine ponctuel identitaire existant type plaque des Templiers, sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.12.3	*Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique*
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.

PA et AE

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

5.1	**Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics**
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public,...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	**Transition avec les zones agricoles ou naturelles**
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...
5.3	**Eléments de paysage identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** *Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes aux règlement (IV.C.2 Article L151-19)*
	Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci, - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

PPA et AE

	Les écrins paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre du L151-19, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
5.4	**Eléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique** *Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes aux règlement (IV.C.3 Article L151-23)*
	Les éléments boisés de type arbres isolés ou boisements et alignements d'arbres, identifiés au titre du L151-23 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique, doivent être préservés : - L'état boisé doit être maintenu, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celui-ci ; - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique qui a motivé l'identification au titre du L151-23, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.

PROJET AE

UA. #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 que si : - La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat, - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

PPA et AE

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

Normes de stationnement

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

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

PPA et AE

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 25m² de surface de plancher	Néant
	Restauration	1 place par tranche entamée de 10m² de salle de restaurant	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 25m² de surface de plancher	Néant
	Cinéma	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant
	Hôtels	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements motorisés
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacement motorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		

PPA et AE

	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Entrepôt	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	Néant
	Bureau	1 place par tranche entamée de 25m² de surface de plancher	1 place pour 3 emplacements motorisés
	Centre de congrès et d'exposition	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant

PPA et AE

UA. Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA. #7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. 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.
7.5	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.

UA. #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.

PPA et AE

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.

PPA et AE

8.3.2	*Piscines*
	Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement, - débit de rejet maximum de 3 L/s, - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange, - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entrainer de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
8.4	Electricité et communications électroniques
	Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets
	Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie
	Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la règlementation en vigueur.

PPA et AE

2. ZONE UB /

UB : correspondant aux extensions pavillonnaires
UBa : correspondant aux extensions pavillonnaires sans raccordement au réseau d'assainissement collectif
UBb : correspondant aux extensions pavillonnaires où le commerce et les activités de service sont autorisés

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

UB. #1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

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

PRETAL

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

PPA et AE

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

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

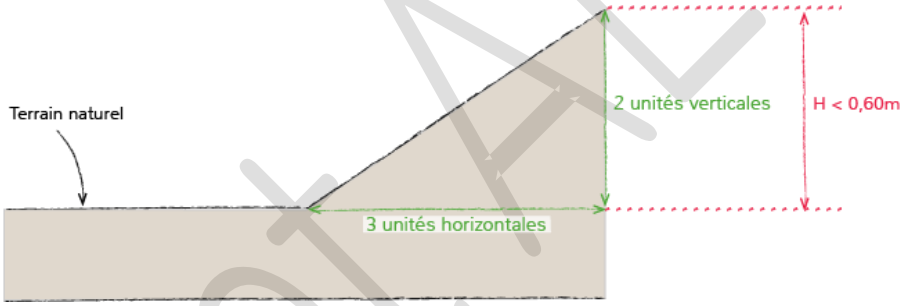
PPA et AE

<table>
<tr><td colspan="3">Sont soumis à conditions :</td></tr>
<tr><td colspan="3">Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.</td><td>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 annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le site Géorisques peut également être consulté.

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

Notons par ailleurs :
- Que les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n°2010-1254 du 22/10/2010 s'appliquent sur tout le territoire de la commune ;
- Qu'il appartient au maître d'ouvrage de prévoir les dispositifs nécessaires pour se prémunir du risque retrait-gonflement des argiles.</td></tr>
<tr><td>Zonage</td><td>Usages et affectations des sols, constructions et activités</td><td>Conditions d'implantation / interdiction</td></tr>
<tr><td>UB
UBa
UBb</td><td>Affouillements et exhaussements de sol</td><td>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 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,
- À des aménagements paysagers,
- À des aménagements hydrauliques,
- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,</td></tr>
</table>

PROJET

		- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales 
UB UBa UBb	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Qu'elles soient compatibles avec la proximité de logements, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,...
	Extensions ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à conditions : - Que les extensions et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants, - Qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
	Annexes	Elles sont autorisées à conditions : - De n'avoir qu'une seule annexe de même nature par unité foncière, - De ne pas dépasser 3.50m de hauteur hors tout (2.50m en cas de toiture terrasse), - De ne pas dépasser 20m² d'emprise au sol,

PROJET

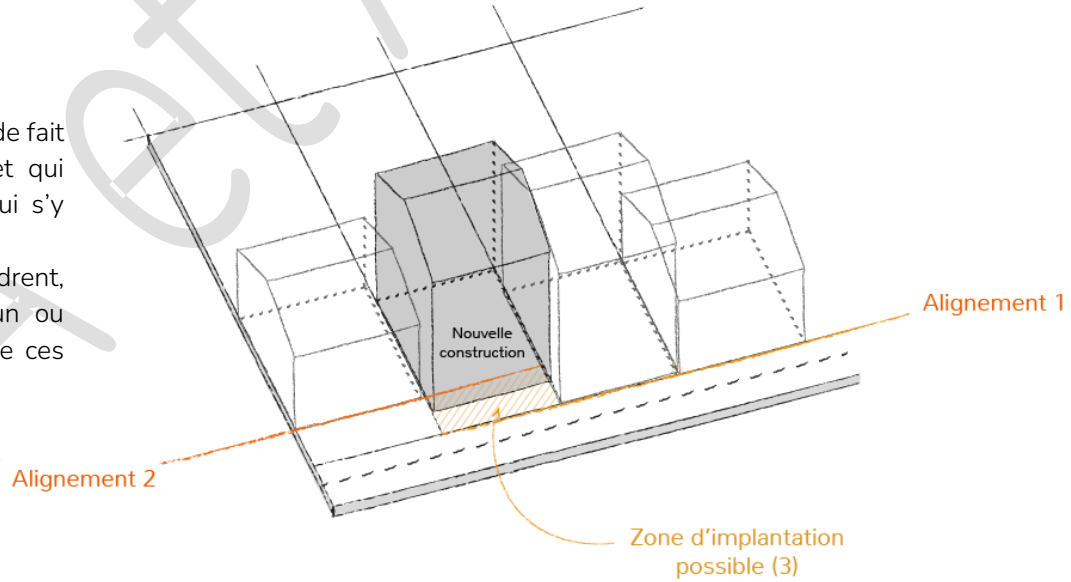
		- De ne pas dépasser 6 m de longueur maximum, - De ne pas dépasser trois annexes par unité foncière (50m² maximum d'emprise au sol totale), - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs,...), - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB, - De ne pas servir d'habitation.
	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions, des autres emprises publiques et des autres limites séparatives.
	Abris pour animaux	Ils sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisance excessive pour le voisinage.

PPA et AE

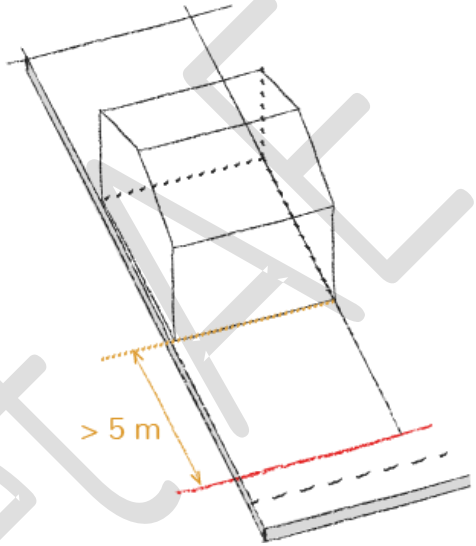
UB. Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB. #3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction nouvelle pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.



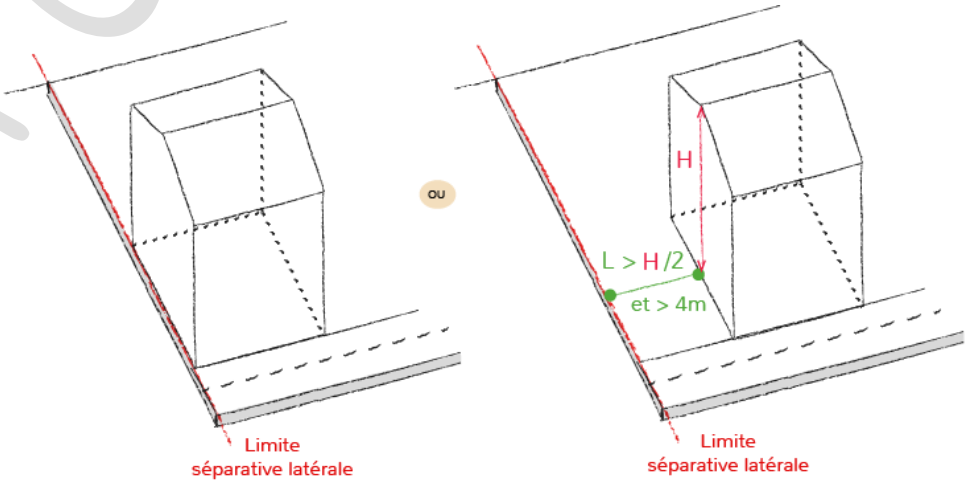
PPA et AE

3.1.3	S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les façades sur rue des constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5.00m de l'alignement des voies publiques ou privées. Cette distance minimale peut être réduite à 2.00m en cas de contraintes techniques liées à la taille et à la configuration de la parcelle. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie. 
3.1.4	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.
3.1.5	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.
3.2	**Cas particuliers**
3.2.1	*Opérations d'aménagement d'ensemble*
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
3.2.2	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

PPA et AE

3.2.3	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

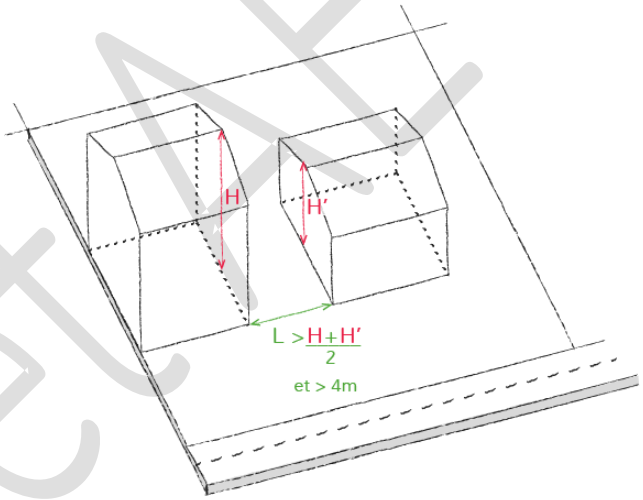
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	**Règles générales**
3.3.1	Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m (L>H/2). Cette distance minimale peut être réduite à 2.00m en cas de contraintes techniques liées à la taille et à la configuration de la parcelle. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées.



PPA et AF

3.3.2	Les annexes autorisées au chapitre 1 doivent être implantées en limites séparatives ou à 2.00m minimum des limites séparatives.
3.3.3	Les piscines sont admises à condition d'être implantées à 2.00m minimum des limites séparatives.
3.3.4	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	**Cas particuliers**
3.4.1	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.1	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

PPA et AE

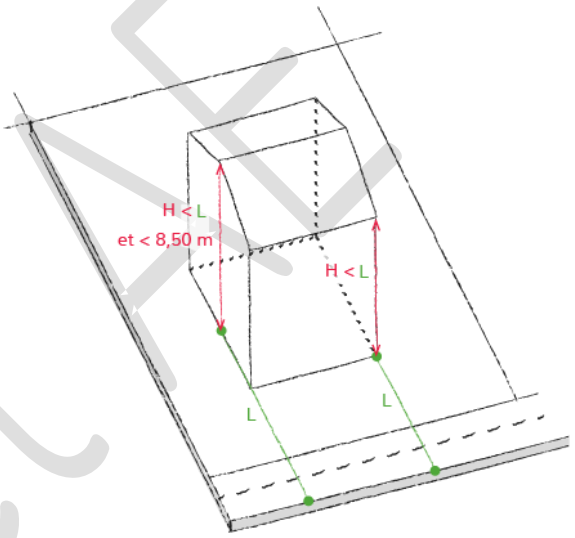
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
3.5.1	Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions (H+H'/2) et jamais inférieure à 4.00m. 
3.6	Cas particuliers
3.6.1	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.6.2	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

PA et AF

EMPRISE AU SOL	
3.6	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	*Définition* La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant de fortes pentes (supérieure à 25%) ou une topographie accidentée sur l'emprise de la construction, la hauteur maximale prescrite dans la zone pourra être légèrement adaptée, sous réserve que cela ne génère pas une différence de plus de 1 niveau entre la construction nouvelle et les constructions voisines existantes.

PPA et AE

3.8	**Règles générales**	
3.8.1	*Hauteur relative* La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H < L).	
3.8.1	*Hauteur absolue* La hauteur de toute construction ne peut excéder 8.50m.	
3.9	**Cas particuliers**	
3.9.1	*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.	
3.9.2	*Annexes*	
	La hauteur des annexes est limitée à 3.50m (2.50m en cas de toiture terrasse).	
3.9.3	*Bâtiments existants*	
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1),	

PPA et AP

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

UB. #4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux…).

PPA et AE

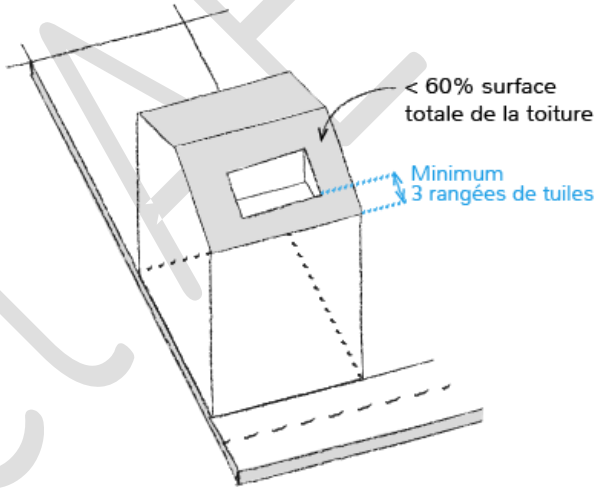
4.2 Toitures

4.2.1 *Formes et type de toiture*

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

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

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



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

4.2.2 *Matériaux et couleurs*

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

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

PPA et AE

4.2.3	*Dispositifs destinés à produire de l'énergie*
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture.
4.3	**Ouvertures / menuiseries**
4.3.1	*Formes*
	Les fenêtres auront une tendance verticale.
4.3.2	*Matériaux et couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	**Façades**
4.4.1	*Matériaux*
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : - Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ; - Bois dans la limite de 40% de la superficie totale de la façade (pas de limite pour les annexes).

PPA et AE

4.4.2	*Couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (annexes, clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.
4.5	**Balcons, escaliers, auvents**
	Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils ne présentent que quelques marches non visibles depuis l'espace public.
4.6	**Souches de cheminées et éléments de ferronnerie**
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.7	**Vérandas**
	Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée/translucide. Si elle est en dur, elle doit être couverte de tuiles identiques à celles de la toiture.
4.8	**Clôtures**
	Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes.

PA et AF

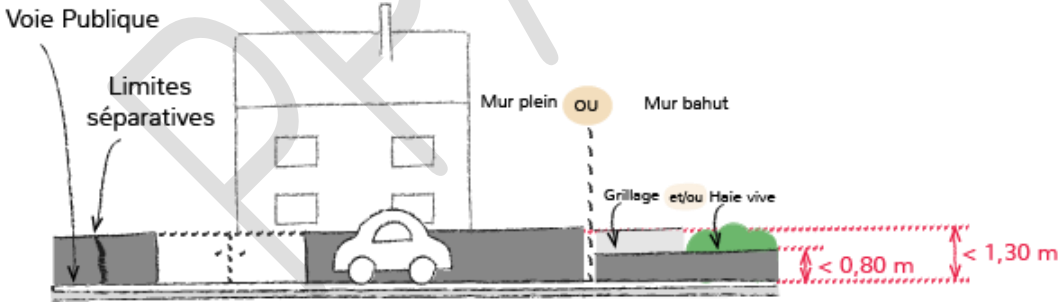
La hauteur de la clôture se mesure :
- A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,
- A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

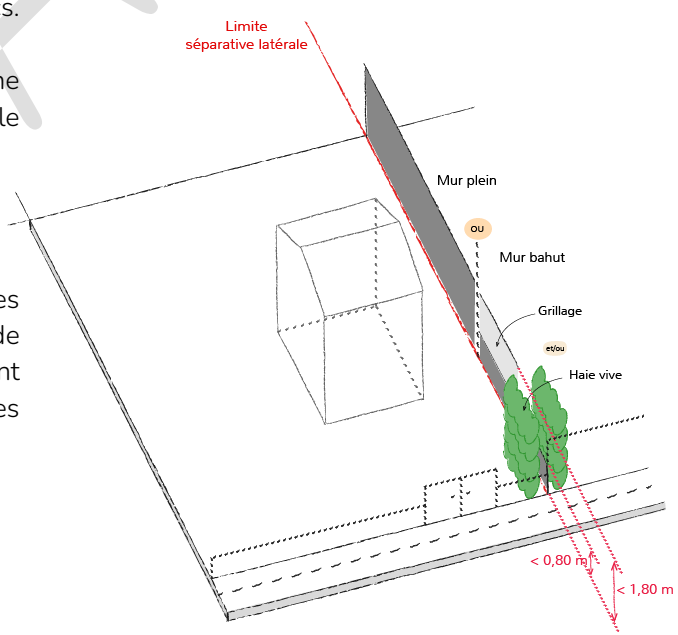
Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

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

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

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





PPA et AE

	d. Les murs seront traités dans le respect des dispositions du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » quant à leur finition et devront être en harmonie avec la façade principale. e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0.20 m surmonté d'un grillage), Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPRNP et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.
4.9	**Enseignes**
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
4.10	**Boîtes aux lettres**
	Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans la façade ou la clôture. En cas d'impossibilité technique, elles ne doivent pas porter atteinte à la libre circulation des individus dans l'espace public, à la sécurité et la visibilité des lieux.
4.11	**Eléments techniques**
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins d'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.

PA et AE

	- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.12	**Cas particuliers**
4.12.1	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*
	Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité…
4.12.2	*Patrimoine*
	Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.12.3	*Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique*
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.

PPA et AE

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

5.1	**Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics**
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres, pergolas végétalisées,...). Des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	**Transition avec les zones agricoles ou naturelles**
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...
5.3	**Eléments de paysage identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** *Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes aux règlement (IV.C.2 Article L151-19)*
	Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci, - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

PA et AE

	Les écrins paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre du L151-19, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
5.4	**Eléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique** *Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes aux règlement (IV.C.3 Article L151-23)*
	Les éléments boisés de type arbres isolés ou boisements et alignements d'arbres, identifiés au titre du L151-23 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique, doivent être préservés : - L'état boisé doit être maintenu, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celui-ci ; - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique qui a motivé l'identification au titre du L151-23, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.

PROJET

UB. #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 que si : - La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat, - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

PAC et AF

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

Normes de stationnement

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

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

PPA et AE

	Hébergement	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements motorisés
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche entamée de 25m² de surface de plancher	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Restauration	1 place par tranche entamée de 10m² de salle de restaurant	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche entamée de 25m² de surface de plancher	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		

PPA et AE

	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Bureau	1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher	1 place pour 3 emplacements motorisés

PPA et AE

UB. Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB. #7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. 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.
7.5	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.

UB. #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.

PPA et AE

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

PAC-AE

8.3.2	*Piscines*
	Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement, - débit de rejet maximum de 3 L/s, - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange, - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entrainer de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
8.4	Electricité et communications électroniques
	Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets
	Toute opération de plus de deux unités de logements sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie
	Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la règlementation en vigueur.

PPA et AE

3. ZONE UC /

UC : correspondant au secteur économique de la zone artisanale
UCa : correspondant au secteur économique de la cave coopérative
UCb : correspondant au secteur économique de la zone d'activités communautaire

Le secteur UCa fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à la condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par l'OAP soient respectés.

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

UC. #1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
UCa	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Sous réserve qu'une partie de l'exploitation présente une dimension « commerciale » et/ou touristique en lien avec l'activité (vente / dégustation de produits locaux, visites,...). *Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.*	Néant

PPA et AE

UC	Habitation	Logement	Seul un logement de fonction est admis par activité et par unité foncière, à conditions : - Que l'activité nécessite une présence à proximité immédiate, - De ne pas dépasser 70m² de surface de plancher, - Que son édification soit postérieure ou concomitante au bâtiment professionnel, - Qu'il soit intégré dans le bâti d'activité ou accolé à celui-ci par une face au moins.	Néant
UC UCa UCb	Commerce et activités de service	Artisanat	UCa : Sous réserve qu'une partie de l'activité artisanale présente une dimension « commerciale » et/ou touristique en lien avec l'activité (vente / dégustation de produits locaux, visites,...). UCa : *Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.*	Néant
UC UCa UCb	Commerce et activités de service	Commerce de détail	Sous réserve de correspondre à un commerce « de proximité », dont la surface de vente est limitée à 400m². *On entend par commerce « de proximité », le commerce de « quotidienneté » qui regroupe les commerces pour lesquels les achats des consommateurs sont quotidiens, ou du moins très fréquents : commerce alimentaire spécialisé (boulangeries-pâtisseries, boucheries -*	Néant

PPA et AE

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

PPA et AE

UCa		Autres hébergements touristiques	*Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.*	Néant
UC UCa UCb	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	**UCa** : *Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.*	Néant
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
		Salles d'art et de spectacles		
		Equipements sportifs		
		Autres équipements recevant du public		
UC UCb	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Néant	Néant
		Entrepôt	Néant	Néant

PPA et AE

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

PPA et AE

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

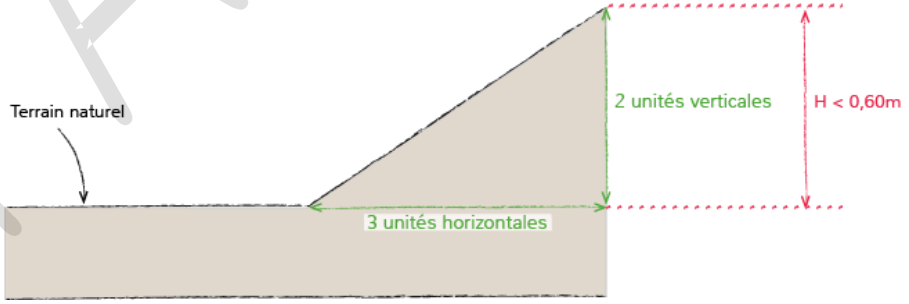
Zonage	Sont interdits :
UC UCa UCb	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements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

PPA et AE

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

Sont soumis à conditions :	
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.	
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le site Géorisques peut également être consulté. Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66. Notons par ailleurs : - Que les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n°2010-1254 du 22/10/2010 s'appliquent sur tout le territoire de la commune ;

PPA et AE

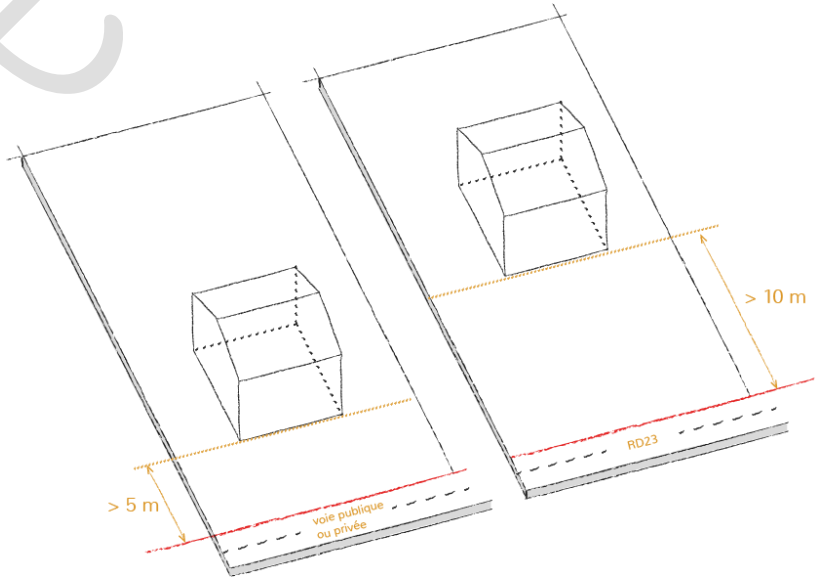
		- Qu'il appartient au maître d'ouvrage de prévoir les dispositifs nécessaires pour se prémunir du risque retrait-gonflement des argiles.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UC UCa UCb	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation 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 2v/3h (voir illustration) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales 
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,

PROJET

		- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,...

UC. Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

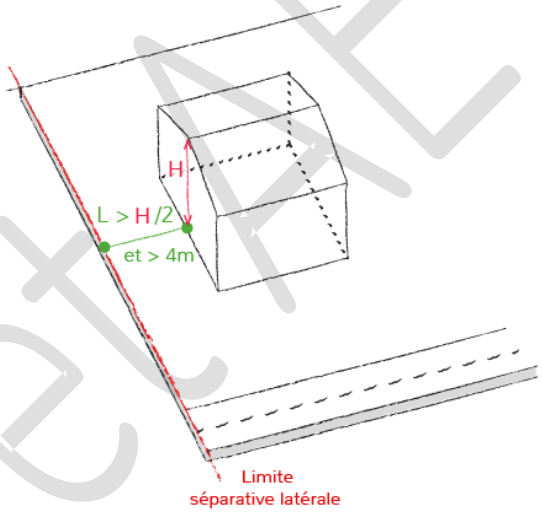
UC. #3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		
3.1	Règles générales	
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.	
3.1.2	Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m et 10m de l'axe de la RD23. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie.	

PA et AE

3.2	**Cas particuliers**
3.2.1	*Opérations d'aménagement d'ensemble*
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
3.2.2	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.3	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

PPA et AE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	**Règles générales**
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m (L>H/2). Dans le secteur **UCb**, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives. 
3.3.2	Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
3.3.3	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	**Cas particuliers**
3.4.1	*Opérations d'aménagement d'ensemble*
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

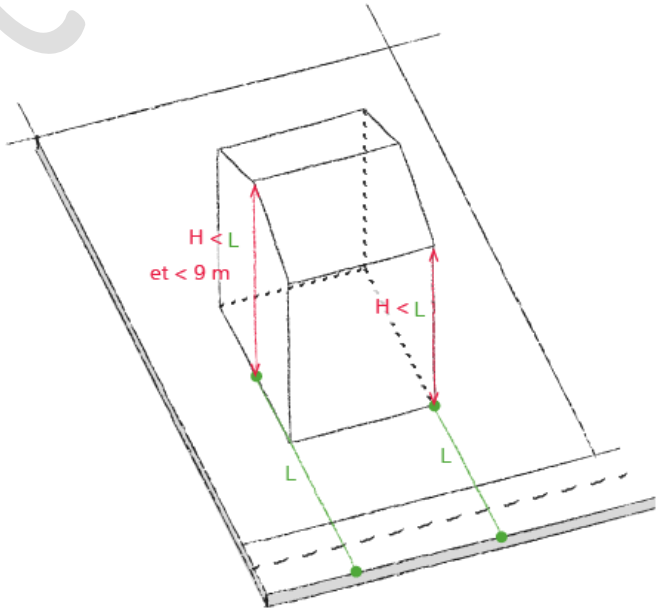
PPA et AE

3.4.2	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.3	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

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

EMPRISE AU SOL	
3.6	Néant

PPA et AE

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		
3.7	**Mode de calcul**	
3.7.1	*Définition* La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées…) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.	
3.8	**Règles générales**	
3.8.1	*Hauteur relative* La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H < L).	
3.8.2	*Hauteur absolue* La hauteur de toute construction ne peut excéder 9.00m. Dans le secteur **UCb**, la hauteur de toute construction ne peut excéder 5.50m.	

PPA et AE

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

PPA et AE

UC. #4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	**Règles générales**
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux...).
4.2	**Toitures**
4.2.1	*Formes et type de toiture*
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.
4.2.2	*Matériaux et couleurs*
	Tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge. Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...). Seul le bac acier de couleur rouge est également autorisé pour les toitures de plus de 250m².

PPA et AE

4.2.3	*Dispositifs destinés à produire de l'énergie*
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	**Ouvertures / menuiseries**
4.3.1	*Formes*
	Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites.
4.3.2	*Matériaux et couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	**Façades**
4.4.1	*Matériaux*
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : - Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ; - Bois dans la limite de 40% de la superficie totale de la façade.

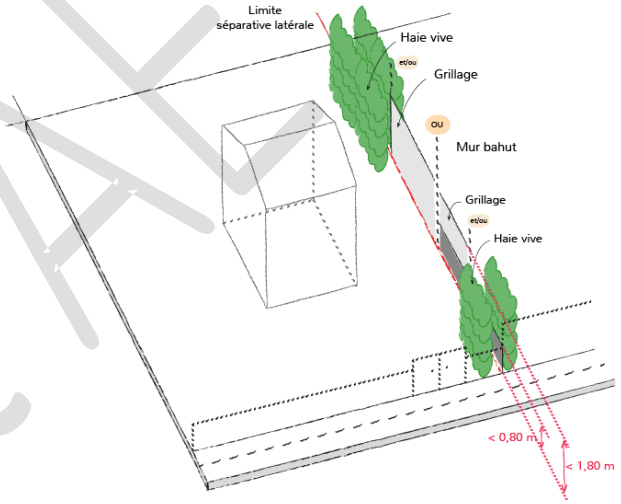
PPA et AE

	Dans les secteurs **UCa** et **UCb**, les façades pourront faire l'objet d'un bardage métallique ou composite.
4.4.2	*Couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.
4.5	**Souches de cheminées et éléments de ferronnerie**
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.6	**Clôtures**
	Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes : La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

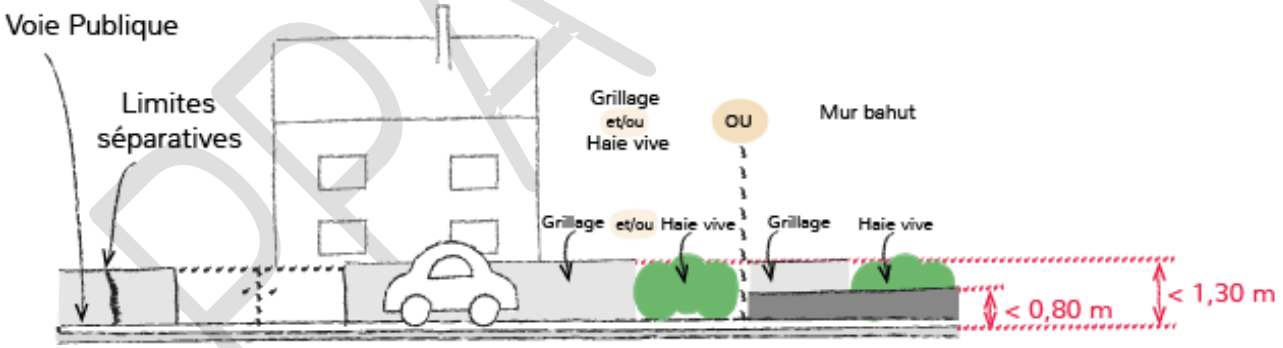
PPA et AE

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

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



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



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

PRA et AE

	e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0.20m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPRNP et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.
4.7	**Enseignes**
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone. Les enseignes pourront être éclairées mais les enseignes lumineuses sont interdites.
4.8	**Eléments techniques**
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • Ou d'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade). Dans le secteur **UCa**, les blocs de climatisation ne devront pas être visibles depuis les voies publiques ou être installés en fond de parcelle. - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti.

PARTAGE

	- Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*
	Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
4.9.2	*Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique*
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.

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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés.

PPA et AE

	La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées. Les aires de stationnement devront être plantées (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) ou couvertes par des ombrières photovoltaïques.
5.2	**Transition avec les zones agricoles ou naturelles**
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...
5.3	**Eléments de paysage identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** *Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes aux règlement (IV.C.2 Article L151-19)*
	Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci, - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les écrins paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits.

PRAT AF

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions :

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

PPA et AE

UC. #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 que si : - La place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat, - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
6.4	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	Pour l'ensemble des destinations autorisé dans la zone, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public…) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.7	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.8	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.

PPA et AE

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

Normes de stationnement

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

Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Habitation	Logement	2 places par unité d'habitation	1 place par unité d'habitation
Commerce et activités de service	Artisanat	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Commerce de détail	1 place par tranche entamée de 25m² de surface de vente	Néant
	Restauration	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	Néant
	Commerce de gros		

PA et AE

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Cinéma	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant
	Hôtels	1 place par chambre ou unité d'hébergement	1 place pour 3 emplacements motorisés
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		

PPA et AE

	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant
	Entrepôt		
	Bureau	1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher	1 place pour 3 emplacements motorisés
	Centre de congrès et d'exposition	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant

PPA et AE

UC. Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UC. #7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. 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.
7.5	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.

UC. #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.

PPA et AE

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 existantes à la date d'approbation du PLU*
	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,

PPA et AE

	- 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 entrainer de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
8.4	Electricité et communications électroniques
	Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets
	Tout restaurant, hôtel ou opération de plus de deux unités de logements sera doté d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	Réseaux incendie
	Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la règlementation en vigueur.

PPA et AE

4. ZONE Uep /

Uep : correspondant à un secteur d'équipements publics

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

Uep. #1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	**Destinations autorisées**	**Sous-destinations autorisées**	**Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées**	**Mixité fonctionnelle et sociale**
Uep	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Néant	Néant
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
		Salles d'art et de spectacles		

PA et AF

		Equipements sportifs		
		Autres équipements recevant du public		

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

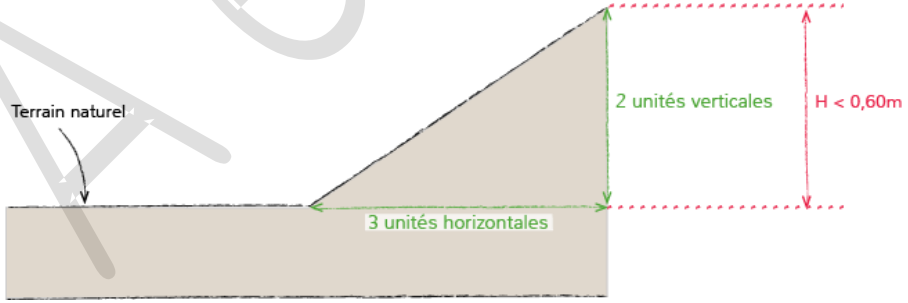
Zonage	Sont interdits :
Uep	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements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

EBA et AF

	Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
	L'ouverture et l'exploitation de carrières.
	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le site Géorisques peut également être consulté. Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66. Notons par ailleurs : - Que les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n°2010-1254 du 22/10/2010 s'appliquent sur tout le territoire de la commune ; - Qu'il appartient au maître d'ouvrage de prévoir les dispositifs nécessaires pour se prémunir du risque retrait-gonflement des argiles.
Zonage	**Usages et affectations des sols, constructions et activités**	**Conditions d'implantation / interdiction**

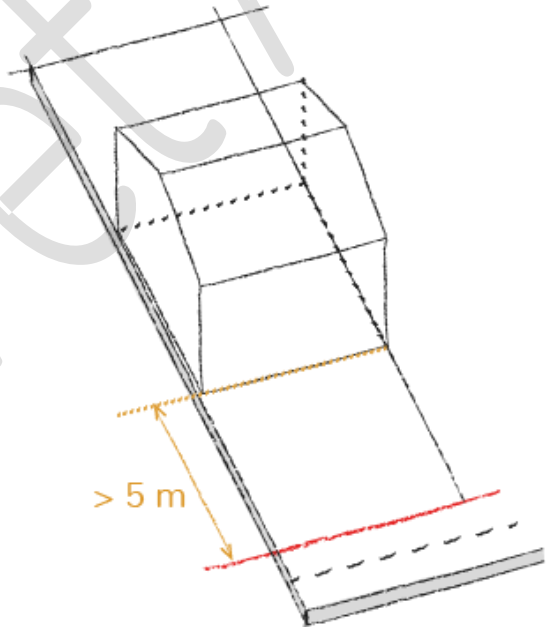
PPA + AE

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 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales 
Uep	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,...

PPA et AE

Uep. Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

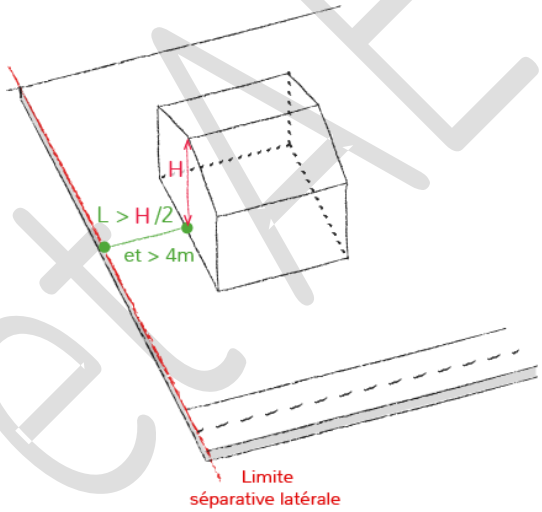
Uep. #3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public ou les prospects, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0.50m, sont autorisées. Elles peuvent nécessiter un accord préalable du gestionnaire de voirie. 

PPA et AE

3.2	**Cas particuliers**
3.2.1	*Insertion dans le site*
	Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.
3.2.2	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

PPA et AE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m (L>H/2). 
3.3.2	Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
3.3.3	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.2.1	*Insertion dans le site*
	Des conditions différentes peuvent être acceptées pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

PPA et AE

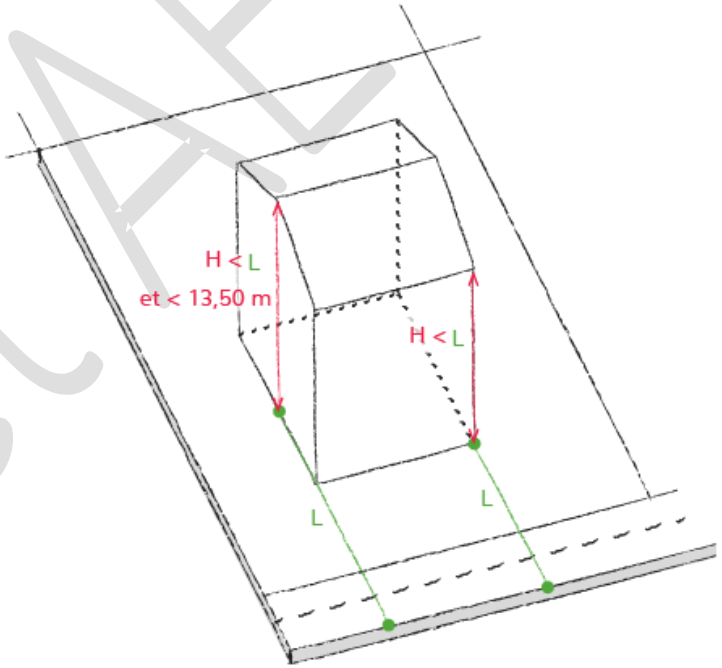
3.4.2	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

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

EMPRISE AU SOL	
3.6	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	**Mode de calcul**
3.7.1	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

PPA et AE

3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m.	
3.8	Règles générales	
3.8.1	*Hauteur relative* La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H < L).	
3.8.2	*Hauteur absolue* La hauteur de toute construction ne peut excéder 13.50m.	

PPA et AE

Uep. #4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	**Règles générales**
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux…).
4.2	**Toitures**
4.2.1	*Formes et type de toiture*
	Toutes les formes de toitures sont autorisées, sous réserve d'une bonne intégration au tissu urbain ou à l'environnement paysagé.
4.2.2	*Matériaux et couleurs*
	Tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge. Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,…). Le bac acier de couleur rouge est également autorisé pour les toitures de plus de 250m².
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).

PA et AF

	Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	**Ouvertures / menuiseries**
4.3.1	*Formes*
	Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites.
4.3.2	*Matériaux et couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	**Façades**
4.4.1	*Matériaux*
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : - Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ; - Bois dans la limite de 60% de la superficie totale de la façade ; - Bardage métallique ou composite.

PPA et AE

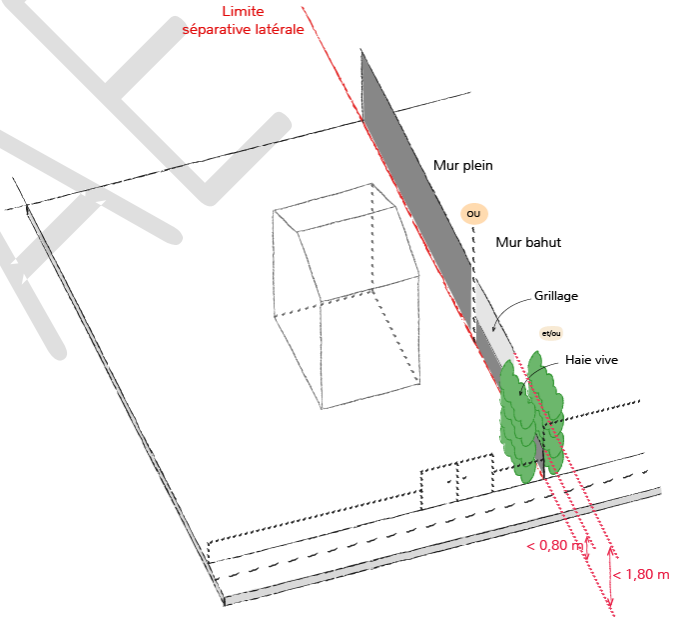
4.4.2	*Couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.
4.5	**Clôtures**
	Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes. La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain, Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

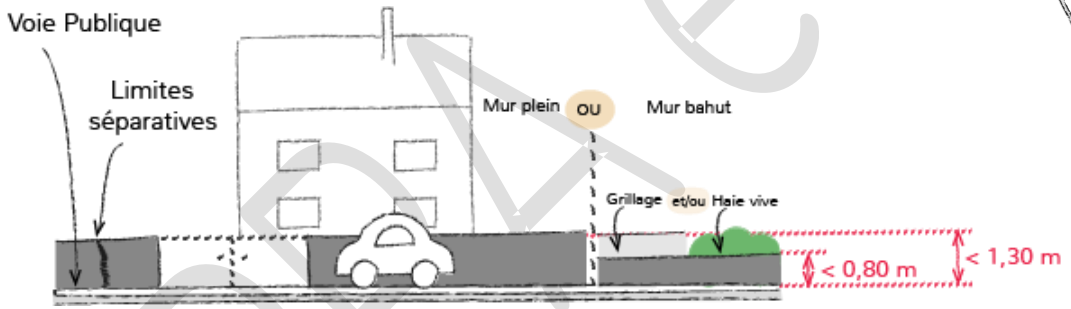
PPA et AE

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

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

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





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

e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80% (mur bahut maximum 0.20 m surmonté d'un grillage), Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPRNP et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.

PPA et AE

4.9	**Enseignes**
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone. Les enseignes pourront être éclairées mais les enseignes lumineuses sont interdites.
4.10	**Eléments techniques**
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou aux toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • D'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade). - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les éoliennes individuelles sont proscrites.

PROJET

4.11	**Cas particuliers**
4.11.1	*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 explicitement justifiés.

PPA et AE

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

5.1	**Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics**
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public,...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	**Transition avec les zones agricoles ou naturelles**
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...
5.3	**Eléments de paysage identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** *Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes aux règlement (IV.C.2 Article L151-19)*
	Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci, - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.

PAC et AF

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

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions :

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

PPA et AE

Uep. #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 que si : - La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat, - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
6.4	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	Le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.7	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.8	Lors d'un changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.

PPA et AE

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

Normes de stationnement

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

Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		

PPA et AE

	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

PPA et AE

Uep. Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Uep. #7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. 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.
7.5	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.

Uep. #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.

PPA et AE

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.

PPA et AE

8.4	Electricité et communications électroniques
	Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Réseaux incendie
	Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la règlementation en vigueur.

PPA et AE

5. ZONE Ue /

Ue : correspondant à un secteur accueillant les locaux et installations d'activités spécialisées à usage industriel
Uea : correspondant à un secteur accueillant les locaux et installations d'activités spécialisées à usage industriel (centre de valorisation des métaux)
Ueb : correspondant à un prolongement paysager du secteur accueillant les locaux, constructions et installations d'activités spécialisées à usage industriel (centre de valorisation des métaux)

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

Ue. #1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

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

PPA et AE

		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Autres équipements recevant du public		
Ue Uea	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Ue : L'ensemble des constructions de la zone doit respecter le coefficient d'emprise au sol fixé à 0.02. Uea : Les constructions générant plus de 200m² d'emprise au sol doivent s'implanter au-delà de la bande de 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute.	Néant
		Entrepôt		
		Bureau		

PPA et AE

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

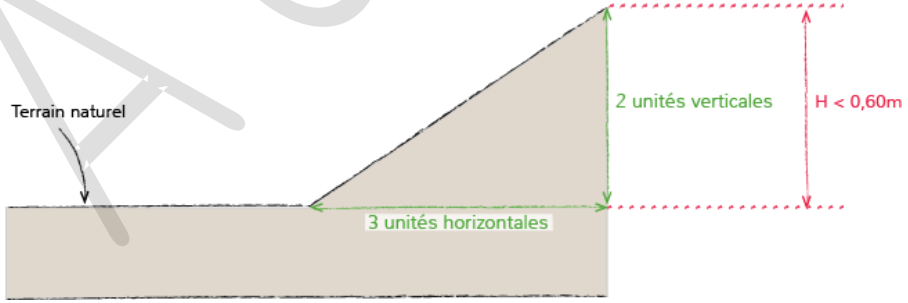
Zonage	Sont interdits :
Ue Uea Ueb	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements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

PPA et AE

	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Le changement de destination des constructions vers de l'habitat.

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le site Géorisques peut également être consulté. Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66. Notons par ailleurs : - Que les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n°2010-1254 du 22/10/2010 s'appliquent sur tout le territoire de la commune ; - Qu'il appartient au maître d'ouvrage de prévoir les dispositifs nécessaires pour se prémunir du risque retrait-gonflement des argiles.
Zonage	**Usages et affectations des sols, constructions et activités**	**Conditions d'implantation / interdiction**

PPA + AE

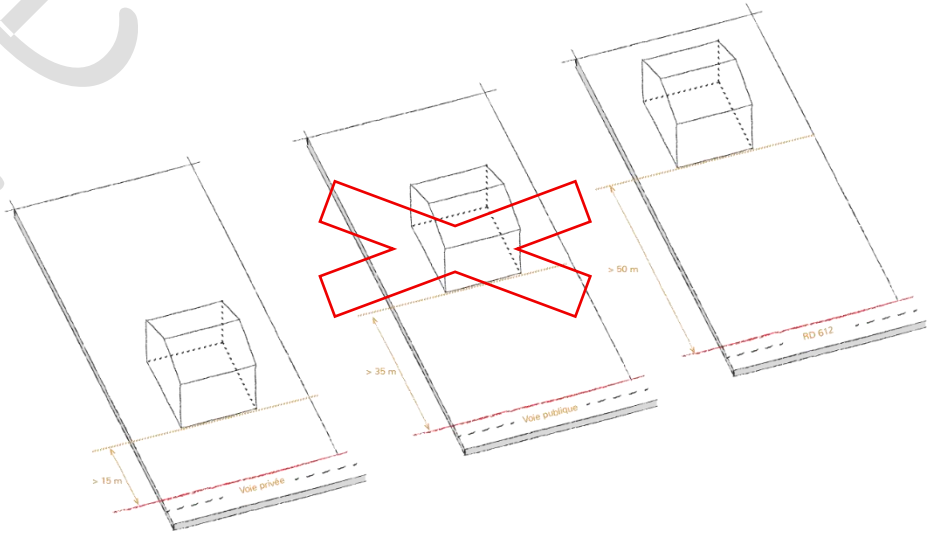
Ue Uea Ueb	Affouillements et exhaussements de sol	Leur réalisation devra être liée : - Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m (Uea et Ueb : les aménagements paysagers ne sont pas concernés par ces seuils), - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales 
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée ~~qu'aux conditions suivantes :~~ ~~- Qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,~~ - ~~Que~~ que si des dispositions so~~ie~~nt prises afin d'éviter ~~une aggravation~~ des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,...

DPA et AL

Ueb	Aménagements	Seuls les aménagements relatifs à la gestion hydraulique, sécuritaire et/ou au traitement paysager sont autorisés, en lien avec les constructions / installations implantées sur la zone Uea.

Ue. Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

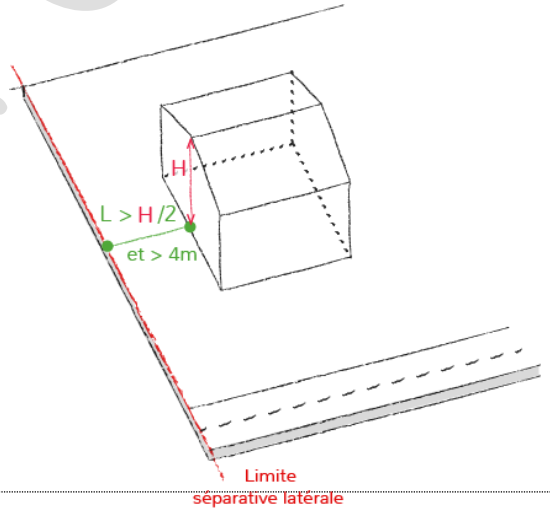
Ue. #3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		
3.1	Règles générales	
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.	
3.1.2	Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 10.00m ~~15.00m~~ de l'alignement des voies privées~~, à 35.00m de l'axe des voies~~ ou publiques existantes, modifiées ou à créer, et à 50.00m de l'axe de la RD612. Rappel : En application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ».	

PPA et AE

	Uea et Ueb : En application de l'étude menée au titre de l'article L111-8 du Code de l'urbanisme (*Cf. Rapport de présentation*), les constructions ou installations sont autorisées sous conditions dans la bande de 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m (L>H/2).



PRA et AF

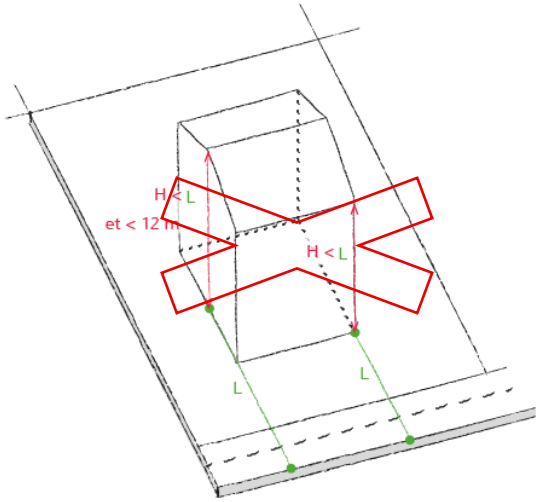
3.3.2	Les travaux d'isolation par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	**Cas particuliers**
3.4.1	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.

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

EMPRISE AU SOL	
3.6	Ue : Le coefficient d'emprise au sol de la zone est de 0.02.

PA et AF

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul
3.7.1	*Définition* La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de ~~très~~ faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée ~~dans une limite de +1.00m~~. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

3.8	Règles générales	
~~3.8.1~~	~~*Hauteur relative*~~ ~~La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H < L).~~	
3.8.1	*Hauteur absolue* Ue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 12.00m. Uea : La hauteur de tout bâtiment industriel ne peut excéder 16.00m. La hauteur des autres constructions (bureaux, annexes,...) ne peut excéder 8.50m.	
3.9	Cas particuliers	

PPA et AE

3.9.1	*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.
3.9.2	*Constructions / installations techniques industrielles*
	La hauteur maximale de la zone peut être adaptée pour les constructions / installations techniques industrielles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : silos,,...). Ces constructions / installations techniques devront néanmoins rechercher à minimiser leur hauteur pour se rapprocher de la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Ue. #4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux...).

PRA et AE

4.2	**Toitures**
4.2.1	*Formes et type de toiture*
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%. Les toitures terrasses sont autorisées dans la zone Uea. ~~Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction.~~
4.2.2	*Matériaux et couleurs*
	Tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge, ou bac acier de teinte permettant une bonne intégration au site. Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront également permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,...). ~~Le bac acier de couleur rouge est également autorisé pour les toitures de plus de 150m².~~
4.2.3	*Dispositifs destinés à produire de l'énergie*
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	**Ouvertures / menuiseries**
4.3.1	*Formes*
	Les fenêtres / baies auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites.

PPA et AE

4.3.2	*Matériaux et couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	**Façades**
4.4.1	*Matériaux*
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : - Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ; - Bois ~~dans la limite de 40% de la superficie totale de la façade~~ ; - Bardage métallique ou composite.
4.4.2	*Couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.
~~4.5~~	~~Souches de cheminées et éléments de ferronnerie~~

PPA et AE

~~Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade.~~
~~Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.~~

~~4.6~~ 4.5 **Clôtures**

Pour rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes :

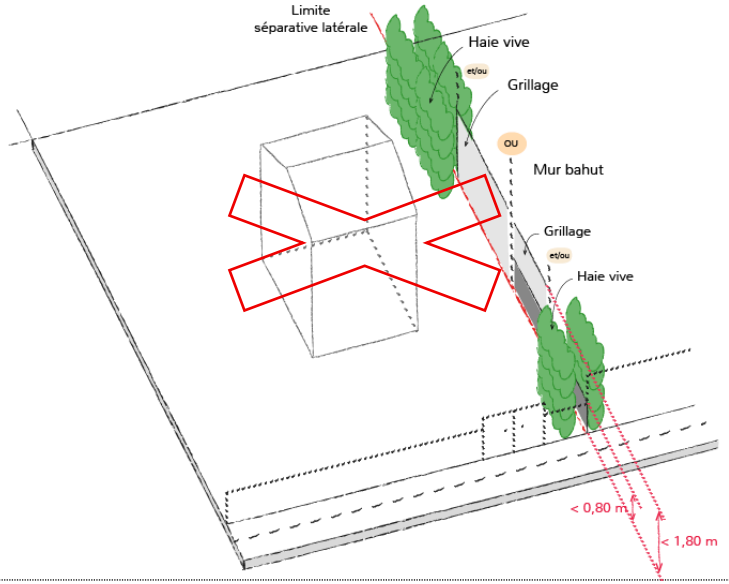
La hauteur de la clôture se mesure :
- A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques,
- A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.

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

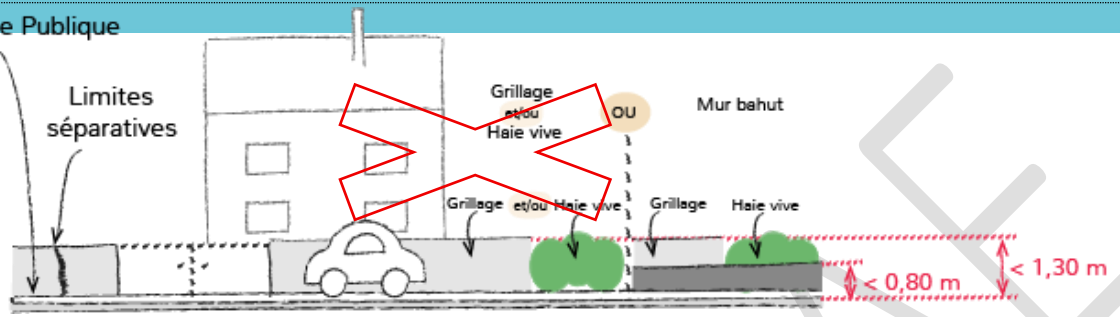
a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer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

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

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



PPA et AE



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

e. ~~En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0.20m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPRNP et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.~~

4.9	**Enseignes**
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
4.10	**Eléments techniques**
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux aménagements. ~~façades, aux clôtures et/ou toitures.~~ ~~Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,…) est interdit à moins :~~ • ~~D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade,~~

PA et AL

	~~• D'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade).~~ ~~- Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.~~ - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.11	**Cas particuliers**
4.11.1	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*
	Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
4.11.2	*Constructions / installations techniques*
	Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions / installations techniques (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité. Ces constructions / installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du #4, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits.
4.11.3	*Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique*

PPA et AE

	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.

PPA et AE

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

5.1	**Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics**
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées. Ueb : Des merlons et/ou des écrans végétaux paysagers doivent être mis en place pour masquer les principales vues sur les constructions situées notamment en zone Uea. Ils seront plantés avec des strates arbustives et arborées présentant des essences adaptées à leurs conditions d'implantation (nature des sols, exposition, climat,...).
5.2	**Transition avec les zones agricoles ou naturelles**
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,...
5.3	**Eléments de paysage identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** *Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes aux règlement (IV.C.2 Article L151-19)*
	Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés :

PPA et AE

	- La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci, - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les écrins paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre du L151-19, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
5.4	Imperméabilisation des sols
	Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

PPA et AE

Ue. #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 que si : - La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat, - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
6.4	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	Pour l'ensemble des destinations autorisé dans la zone, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public…) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.7	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.8	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.

PPA et AE

6.9	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.10	Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.
6.11	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables.

Normes de stationnement

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

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

PPA et AE

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

PPA et AE

Ue. Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ue. #7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. 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.
7.5	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.

Ue. #8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable
	Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée par captage particulier sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

PPA et AE

8.2	Assainissement
	La zone Ue n'étant pas raccordée au réseau collectif d'assainissement, et n'ayant pas vocation à l'être, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) devra être consulté. 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.

PAC et AC

8.4	Electricité et communications électroniques
	Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets
	Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.
8.6	Réseaux incendie
	Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la règlementation en vigueur.

PPA et AE

II] LES ZONES A URBANISER (AU) /

1AUE : correspondant à l'extension du secteur économique de la zone d'activités communautaire
2AU : correspondant à l'extension résidentielle en continuité de l'existant

1. ZONE 1AUE /

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

La zone 1AUE est ouverte à l'urbanisation. Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à la condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par l'OAP soient respectés.

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

1AUE. #1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	Destinations autorisées	Sous-destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	Mixité fonctionnelle et sociale
1AUE	Commerce et activités de service	Artisanat	*Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.*	Néant
		Commerce de détail	Sous réserves :	Néant

PPA et AE

			- De constituer une continuité de l'activité principale de production au sein de la zone d'activités, - De présenter une surface de vente de 400m² maximum. *Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.*	
		Commerce de gros	*Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.*	Néant
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.*	Néant
1AUE	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.*	Néant
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		

PROJET

		Salles d'art et de spectacles		
		Equipements sportifs		
		Autres équipements recevant du public		
1AUE	Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	*Sous réserve d'être compatible avec les dispositions de l'OAP correspondante.*	Néant
		Entrepôt		
		Bureau		

PPA et AE

1AUE. #2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

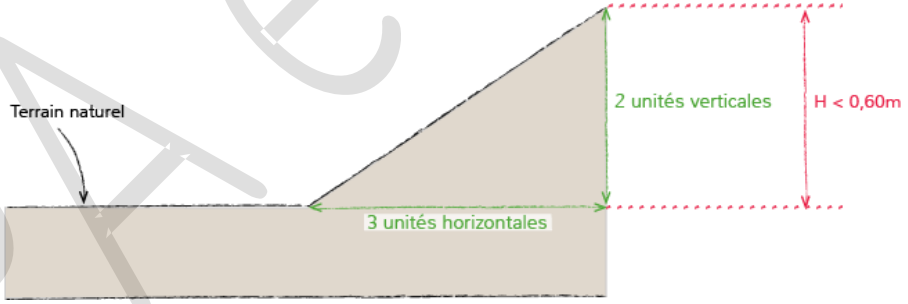
Zonage	Sont interdits :
1AUE	Les constructions, les usages et affectations des sols ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées et/ou soumises à conditions particulières listées dans le chapitre 1 du présent règlement.
	Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements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

PPA CLAE

	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Le changement de destination des constructions vers de l'habitat.
	Les constructions dans la zone inondable qualifiée d'aléa très fort (risque inondation).

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le site Géorisques peut également être consulté. Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66. Notons par ailleurs : - Que les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n°2010-1254 du 22/10/2010 s'appliquent sur tout le territoire de la commune ; - Qu'il appartient au maître d'ouvrage de prévoir les dispositifs nécessaires pour se prémunir du risque retrait-gonflement des argiles.
Zonage	**Usages et affectations des sols, constructions et activités**	**Conditions d'implantation / interdiction**

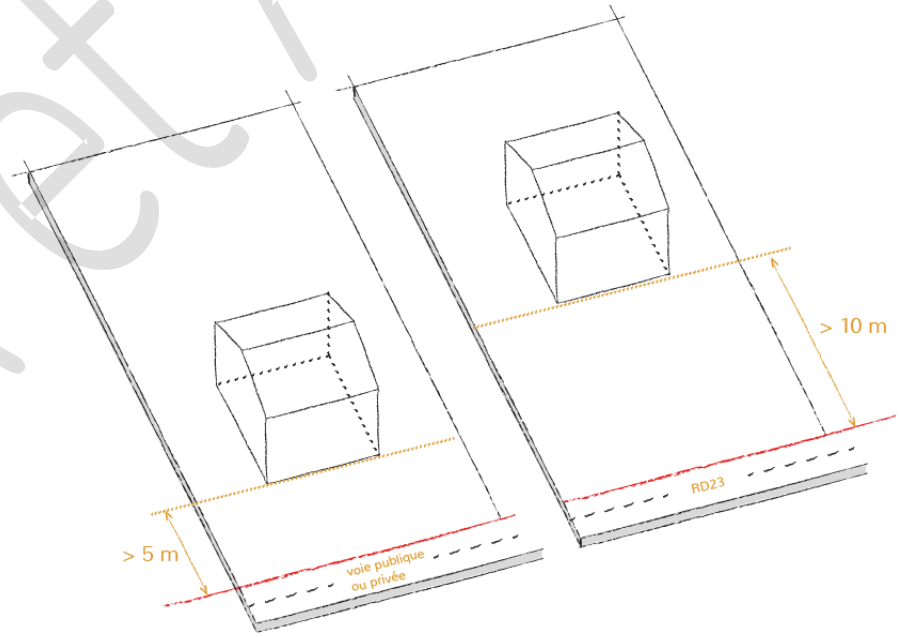
PPA + AE

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 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales 
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,...

PRAET

1AUE. Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

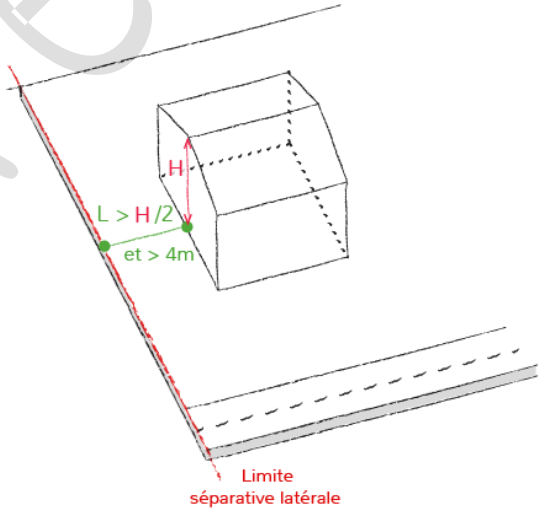
1AUE. #3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5.00m et 10.00m de l'axe de la RD23. 

PPA et AE

3.2	**Cas particuliers**
3.2.1	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.2	*Opérations d'aménagement d'ensemble*
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	**Règles générales**
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m (L>H/2).



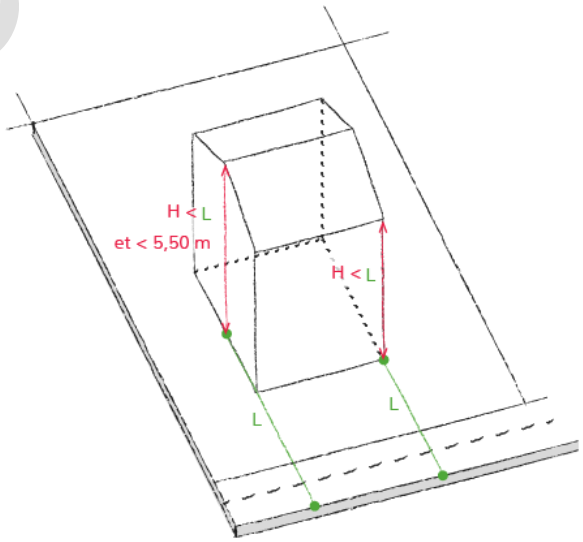
PRA et AE

3.3.2	Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
3.3.3	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	**Cas particuliers**
3.4.1	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.2	*Opérations d'aménagement d'ensemble*
	Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

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

EMPRISE AU SOL	
3.6	Néant

PPA et AE

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		
3.7	**Mode de calcul**	
3.7.1	*Définition* La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.	
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m.	
3.8	**Règles générales**	
3.8.1	*Hauteur relative* La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H < L).	
3.8.2	*Hauteur absolue* La hauteur de toute construction ne peut excéder 5.50m.	

PA et AL

3.9	**Cas particuliers**	
3.9.1	*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.	

PPA et AE

1AUE. #4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	**Règles générales**
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux…).
4.2	**Toitures**
4.2.1	*Formes et type de toiture*
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que leur surface ne dépasse pas 20% de la surface couverte totale de la construction.
4.2.2	*Matériaux et couleurs*
	Tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge. Pour les toitures terrasses, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,…). Le bac acier de couleur rouge est également autorisé pour les toitures de plus de 150m².

PBA et AE

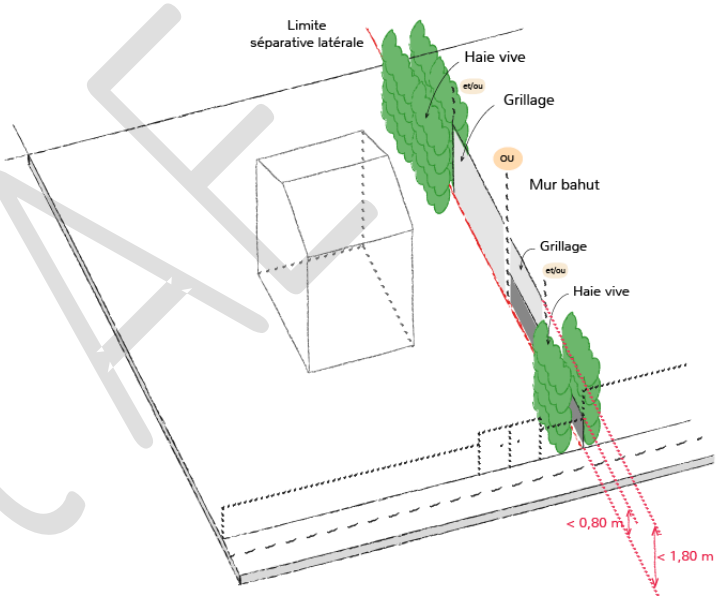
4.2.3	*Dispositifs destinés à produire de l'énergie*
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	**Ouvertures / menuiseries**
4.3.1	*Formes*
	Les fenêtres / baies auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites.
4.3.2	*Matériaux et couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	**Façades**
4.4.1	*Matériaux*
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : - Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ; - Bois dans la limite de 60% de la superficie totale de la façade ; - Bardage métallique ou composite.

PPA et AE

4.4.2	*Couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.
4.5	**Souches de cheminées et éléments de ferronnerie**
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.6	**Clôtures**
	Pour rappel : L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes : La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
	a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

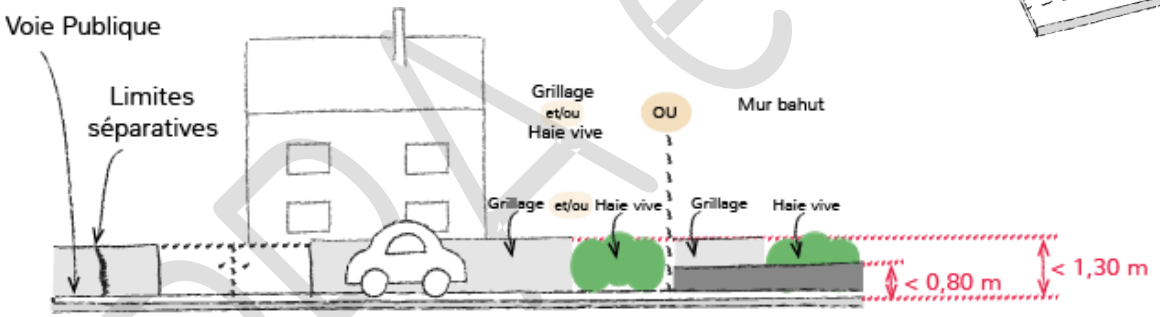
PPA et AE

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



c. Les clôtures seront constituées soit :

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



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

e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0.20m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPRNP et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.

PLU et AE

4.7	**Enseignes**
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone. Les enseignes pourront être éclairées mais les enseignes lumineuses sont interdites.
4.8	**Eléments techniques**
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • D'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade). - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.

PPA et AE

4.9	**Cas particuliers**
4.9.1	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*
	Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
4.9.2	*Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique*
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.

PPA et AE

1AUE. #5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	**Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics**
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés. La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noues, linéaires de haies, espaces verts,...) ou verticale (arbres,...). Des espèces locales, mellifères, peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées. Les aires de stationnement devront être plantées (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) ou ombragées par des ombrières photovoltaïques.
5.2	**Transition avec les zones agricoles ou naturelles**
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures,... Un espace tampon d'une largeur minimale de 5m est imposé pour qualifier l'interface de la zone **1AUE** avec la zone A au Nord. Il doit être végétalisé à l'aide d'essences adaptées aux caractéristiques du milieu naturel et permettre un écran suffisant pour atténuer l'impact visuel des constructions depuis Ponteilla.
5.3	**Eléments de paysage identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** *Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes aux règlement (IV.C.2 Article L151-19)*
	Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.

PPA et AE

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

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

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

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions :

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

PPA et AE

5.4 Imperméabilisation des sols

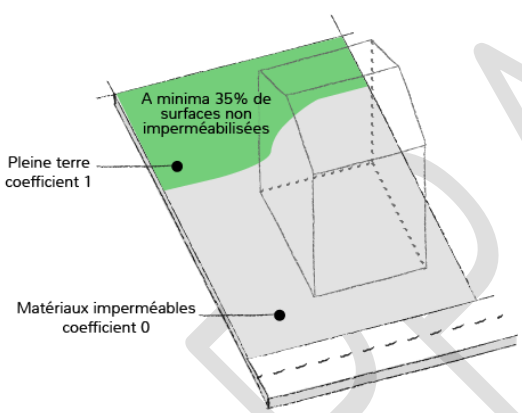
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également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

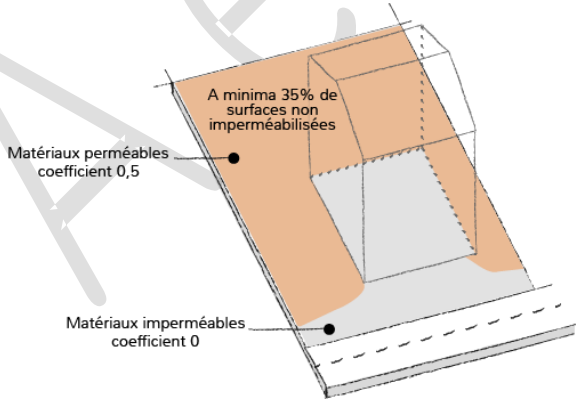
Chaque unité foncière devra présenter a minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue de plusieurs façons :

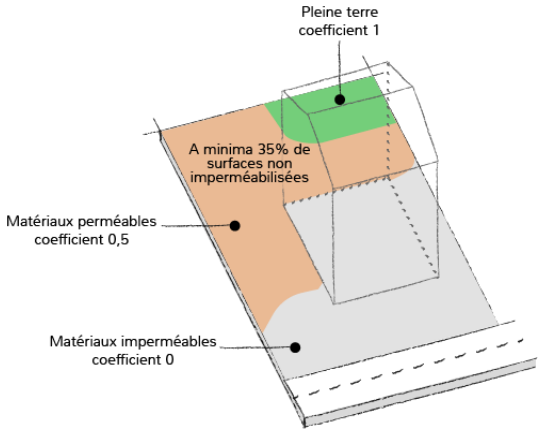
- pleine terre
- matériaux perméables

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

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







PAEAF

1AUE. #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 que si : - La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat, - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
6.4	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.5	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.6	Pour l'ensemble des destinations autorisé dans la zone, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.7	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.8	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.

PPA et AE

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

Normes de stationnement

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

Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Commerce et activités de service	Artisanat	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Commerce de détail	1 place par tranche entamée de 25m² de surface de vente	1 place pour 5 emplacements motorisés
	Commerce de gros	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	Néant
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés

PPA et AE

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Nombre de places à adapter aux besoins de l'activité (employés et visiteurs)	Néant
	Entrepôt		
	Bureau	1 place par tranche de 50m² de surface de plancher	1 place pour 3 emplacements motorisés

PPA et AE

1AUE. Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1AUE. #7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. 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.
7.5	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.

1AUE. #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.

PPA et AE

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 nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.

PPA et AE

	Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	Collecte des déchets
	Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération.
8.6	Réseaux incendie
	Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la règlementation en vigueur.

PPA et AE

2. ZONE 2AU /

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

Cette zone est actuellement bloquée. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU justifiant notamment la disponibilité de la ressource en eau et la prise en compte du risque inondation (les constructions sont interdites dans la zone inondable qualifiée d'aléa très fort).

PPA et AE

III] LA ZONE AGRICOLE (A) /

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

Elle comprend trois secteurs :

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

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

A. #1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	**Destinations autorisées**	**Sous-destinations autorisées**	**Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées**	**Mixité fonctionnelle et sociale**
A Aa Apv	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	Sous réserve : - De ne pas se situer à moins de 50m du périmètre de la zone urbaine (zones U) ou à urbaniser (zones AU) pour les constructions de plus de 150m² d'emprise au sol, sauf contrainte technique justifiée. Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, ou à leurs évolutions. - De présenter une emprise au sol maximale de 100m² dans le secteur Aa.	Néant

PPA et AF

			Pour rappel : Le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) peut imposer des conditions d'implantation différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives. A : Seul un logement de fonction* par exploitation est admis, à conditions : - Qu'il soit destiné au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles, - Qu'il soit implanté en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire, - Que l'exploitation ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site de l'exploitation, - Qu'il ne soit pas disjoint de l'exploitation après sa réalisation, - Qu'il ne se situe pas dans le périmètre de 100m autour d'une STEP. * *La destination du logement de fonction est l'**activité agricole** et non l'habitation*	
A Aa Apv	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	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 (notamment électriques), la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Néant

PPA et AE

		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
		Salles d'art et de spectacles		
		Equipements sportifs		
		Autres équipements recevant du public		

PPA et AE

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

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

PPA et AE

	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les jardins familiaux et abris de jardins.
	Les centrales photovoltaïques au sol incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
A Aa	Les installations agrivoltaïques, les serres et ombrières photovoltaïques nécessaires à l'exercice d'une activité agricole, ainsi que les installations photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole. *Cette disposition ne concerne pas les serres photovoltaïques régulièrement autorisées à la date d'approbation du présent règlement et nécessaires à l'exercice effectif d'une activité agricole.*
	Les installations photovoltaïques* à proximité du Mas d'en Conte et du Mas Deu (rayon de 300m autour des bâtis) et dans le secteur **Aa.** * *Sont concernées toutes les installations photovoltaïques :* *- Les installations agrivoltaïques* *- Les serres, hangars et ombrières photovoltaïques nécessaires à l'exercice d'une activité agricole* *- Les installations photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole* *- Les centrales photovoltaïques au sol incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole*

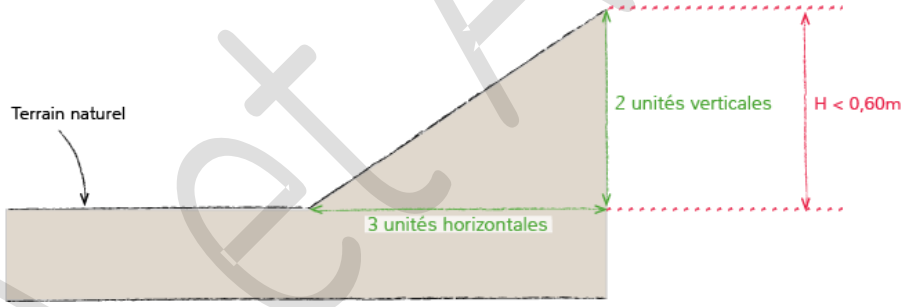
PPI et AE

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le site Géorisques peut également être consulté. Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66. Notons par ailleurs : - Que les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n°2010-1254 du 22/10/2010 s'appliquent sur tout le territoire de la commune ; - Qu'il appartient au maître d'ouvrage de prévoir les dispositifs nécessaires pour se prémunir du risque retrait-gonflement des argiles.
Zonage	**Usages et affectations des sols, constructions et activités**	**Conditions d'implantation / interdiction**
A Aa Apv	Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Sous réserves que les activités : - Constituent le prolongement de l'acte de production, - Ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, - Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour rappel : L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) est requis pour toute implantation.

Extension limitée des bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	A conditions : - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire, - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 250m², - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire, - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale exceptée s'il s'agit de créer un espace refuge pour se prémunir du risque inondation.
Annexes de bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	A conditions : - Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 15m du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache, - Que sa hauteur soit inférieure à 3.00m, - Que son emprise au sol et sa surface de plancher ne dépasse pas 15m², - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire, - De respecter les dispositions du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant au secteur. Pour rappel : L'implantation d'annexes se doit de respecter les règles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
Changement de destination d'un bâtiment existant	Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet de changement de destination au sens de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. La nouvelle destination doit correspondre, dans le volume existant, aux dispositions ci-dessous. Cette nouvelle destination ne doit pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes et doit être compatible avec la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. 1. A / Bâti principal du Mas Deu (Château) Nouvelles destinations possibles : - Artisanat, restauration, hôtels, autres hébergements touristiques - Habitation dès lors qu'elle est associée à une activité autorisée (agricole ou autre)

		2. A / Mas d'en Conte Nouvelles destinations possibles : - Artisanat, restauration, hôtels, autres hébergements touristiques - Habitation dès lors qu'elle est associée à une activité autorisée (agricole ou autre) 3. A / Hangar agricole Cami de Ponteilla (à proximité de la zone économique) Nouvelle destination possible : - Artisanat 4. A / Mas Canterana Nouvelles destinations possibles : - Artisanat, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques - Commerce de détail dès lors qu'il est associé à une activité autorisée (agricole ou autre) Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme, en zone agricole, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
	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.
	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 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, sportifs ou ludiques,

PROJET

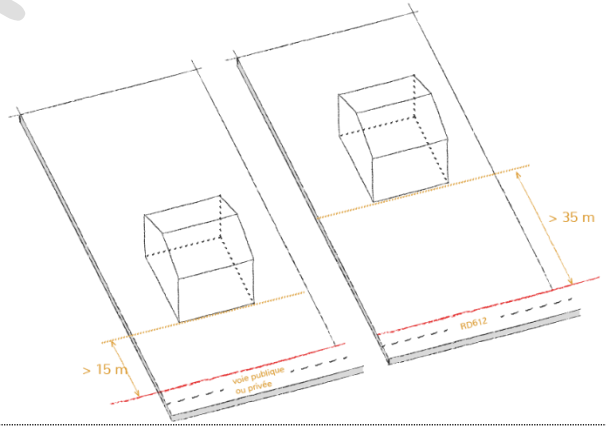
		- À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.
		Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales 
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elles soient utiles au fonctionnement d'une construction autorisée dans la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,...
	Aires de stationnement	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables.
Apv	Installations photovoltaïques	Sous réserve qu'il s'agisse : - Soit d'installations agrivoltaïques ; - Soit de serres, hangars ou ombrières photovoltaïques nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ;

PPA et AE

		- Soit d'installations photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole (et identifiées dans un document-cadre arrêté en application du deuxième alinéa de l'article L111-29 du Code de l'urbanisme). Dans tous les cas, les projets sont soumis à l'avis de la CDPENAF.
A	Hangars photovoltaïques	Sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.

A. Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

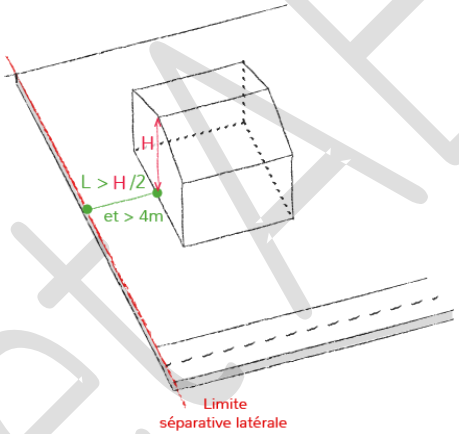
A. #3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		
3.1	Règles générales	
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.	
3.1.2	Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 15.00m de l'alignement des voies publiques ou privées, et de 35.00m de l'axe de la RD612.	

PPA et AE

	Pour les constructions agricoles techniques (serres, tunnels,...), ces distances sont ramenées à 7.00m et 15.00m. Rappel : En application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ».
3.1.3	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.2	**Cas particuliers**
3.2.1	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles de recul ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.2	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

PRAET AE

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	**Règles générales**
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m (L>H/2). 
3.3.2	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	**Cas particuliers**
3.4.2	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.3	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,

PA etAE

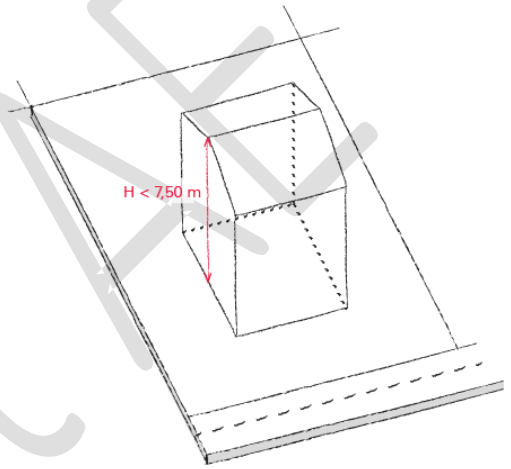
	- Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère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

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

EMPRISE AU SOL	
3.6	Dans le secteur Aa, l'emprise au sol des constructions est limitée à 100m².

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

PPA et AE

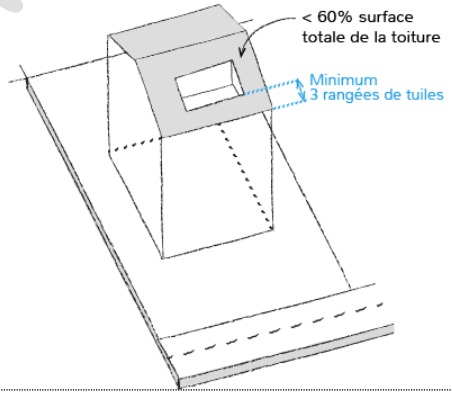
3.8	**Règles générales**
3.8.1	*Hauteur absolue* La hauteur de toute construction ne peut excéder 7.50m. Cette hauteur peut être portée à 9.00m pour les bâtiments d'exploitation. 
3.9	**Cas particuliers**
3.9.1	*Annexes*
	La hauteur des annexes est limitée à 3.00m.
3.9.2	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
3.9.3	*Constructions / installations techniques agricoles*
	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.

PPA et AE

3.9.4	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant régulièrement édifié n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

PPA et AE

A. #4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	**Règles générales**
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux…).
4.2	**Toitures**
4.2.1	*Formes et type de toiture*
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%. Pour les constructions à destination d'habitat, les petites terrasses insérées dans les toitures (tropéziennes) sont admises sous réserves : - De conserver au minimum 60 % de la surface totale de la toiture, - De conserver au minimum trois rangées de tuiles canal de couleur rouge en façade donnant sur les voies et emprises publiques, 

PPA et AE

	- D'être « discrètes » depuis les voies et emprises publiques. Les toitures terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
4.2.2	*Matériaux et couleurs*
	Tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge. Les bâtiments d'exploitation présentant plus de 100m² de toiture pourront être recouverts de matériaux différents de teinte rouge. Les matériaux brillants sont proscrits.
4.2.3	*Dispositifs destinés à produire de l'énergie*
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.
4.3	**Ouvertures / menuiseries**
4.3.1	*Formes*
	Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites.
4.3.2	*Matériaux et couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.

PROJET

4.4	**Façades**
4.4.1	*Matériaux*
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, ainsi que les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, sont interdits. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les façades peuvent présenter les finitions suivantes : - Enduits traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés ; - Bois dans la limite de 40% de la superficie totale de la façade (pas de limite pour les annexes de bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU). Les bâtiments d'exploitation pourront par ailleurs faire l'objet d'un bardage métallique ou composite.
4.4.2	*Couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.
4.5	**Souches de cheminées et éléments de ferronnerie**
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.

PPA et AE

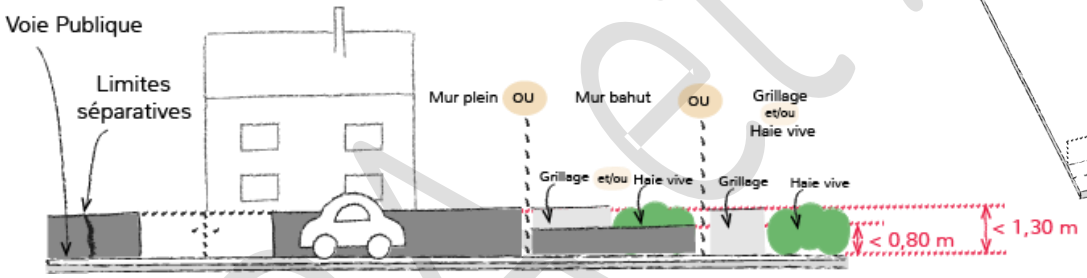
4.6	**Balcon, escaliers, auvents**
	Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux.
4.7	**Clôtures**
	Pour rappel : L'édification de clôtures n'est pas obligatoire, toutefois si elle est envisagée, elle est soumise à déclaration préalable et doit respecter les conditions suivantes : La hauteur de la clôture se mesure : - A partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - A partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

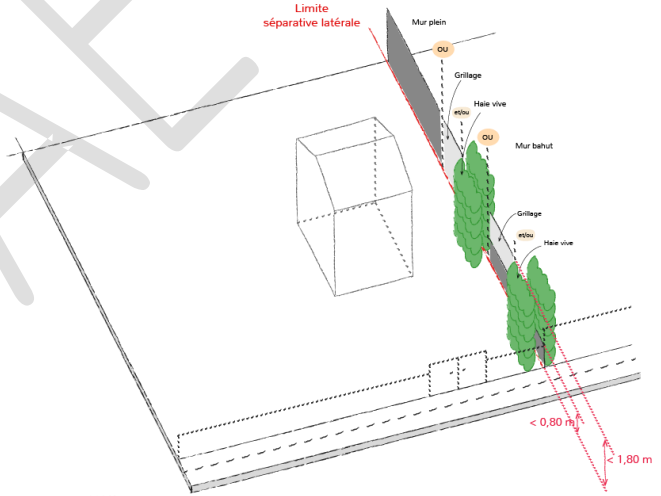
PPA et AE

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

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

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





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

e. En zone inondable, les clôtures devront avoir une perméabilité supérieure à 80 % (mur bahut maximum 0.20m surmonté d'un grillage). Seuls les éléments techniques pleins indispensables (poteaux, coffrets) peuvent être tolérés. Les murs techniques dans lesquels se situent les coffrets destinés à ces éléments techniques respecteront, en fonction de la zone considérée, le règlement du PPRNP et les prescriptions des services de l'Etat chargés de son application.

PPA et AE

4.8	Enseignes
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
4.9	Eléments techniques
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • D'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade). - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.

PRA et AF

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

PPA ET AE

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

5.1	**Préservation des haies, ruines et murets existants**
	Les haies bocagères, ruines et murets en pierres sèches existants doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies, ruines et murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservés.
5.2	**Préservation des falaises de la Canterrane**
	Les falaises sableuses et talus de la Canterrane doivent être préservés (milieux écologiques sensibles doublés d'éléments de paysage remarquable).
5.3	**Intégration paysagère des constructions et aménagements**
	a/Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel. b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposés de manière à ne pas être perceptibles depuis l'espace public situé aux abords immédiats de l'unité foncière du projet. c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements,...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers,...). Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.

PAEAF

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

5.4 Imperméabilisation des sols

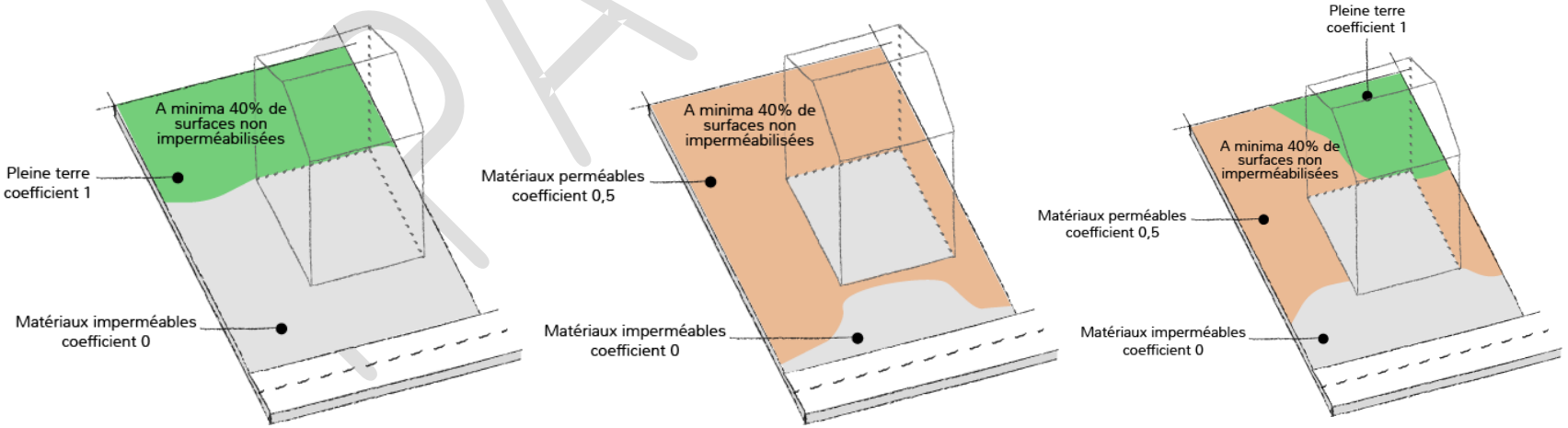
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également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

Chaque unité foncière devra présenter a minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface peut être obtenue de plusieurs façons :

- pleine terre
- matériaux perméables

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

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



PAC AF

5.5	**Eléments de paysage identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** *Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes aux règlement (IV.C.2 Article L151-19)*
	Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci, - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les écrins paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre du L151-19, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
5.6	**Eléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique** *Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes aux règlement (IV.C.3 Article L151-23)*

PPA et AE

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

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

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique qui a motivé l'identification au titre du L151-23,
- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.

PPA et AE

A. #6 – STATIONNEMENT

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

Normes de stationnement

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

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

PRAE et AE

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

PPA et AE

A. Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A. #7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. 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.
7.5	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.

A. #8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable
	Toute construction qui par sa nature doit disposer d'une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution.

PPA et AE

	En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve : 1. Pour les habitations à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L2224-9 du code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés. 2. Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire,…), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre du Code de la santé publique (article L1321-7). Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forage-puits) doit s'avérer exceptionnelle.
8.2	Assainissement
	Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. Les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	*Généralités*
	Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie,…) avant leur retour au milieu naturel ;

PPA et AE

	- Les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	*Piscines*
	Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : *- vidange par temps sec uniquement,* *- débit de rejet maximum de 3 L/s,* *- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange,* *- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.* *En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entrainer de conséquences dommageables sur le fonds voisin.*

PPA et AE

IV] LA ZONE NATURELLE (N) /

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

Elle comprend plusieurs secteurs :

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

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

N. #1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous-destinations autorisées ci-dessous				
Zonage	**Destinations autorisées**	**Sous-destinations autorisées**	**Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées**	**Mixité fonctionnelle et sociale**
Nb Nf	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Exploitation forestière	**Nb** : - Sous réserve d'être compatible avec les caractéristiques environnementales et boisées du lieu.	Néant

PPA et AE

Nb	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sous réserve d'être compatible avec les caractéristiques environnementales et boisées du lieu.	Néant
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
		Salles d'art et de spectacles		
		Equipements sportifs		
		Autres équipements recevant du public		
N	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux (notamment électriques), la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux	Néant
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		

PPA et AE

		Autres équipements recevant du public	naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public (notamment aménagements légers en cohérence avec les plans d'eau), dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
Nf Nj	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie), l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et gestion de la fréquentation du public (notamment aménagements légers en cohérence avec les plans d'eau), dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Néant

PPA GIAE

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

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

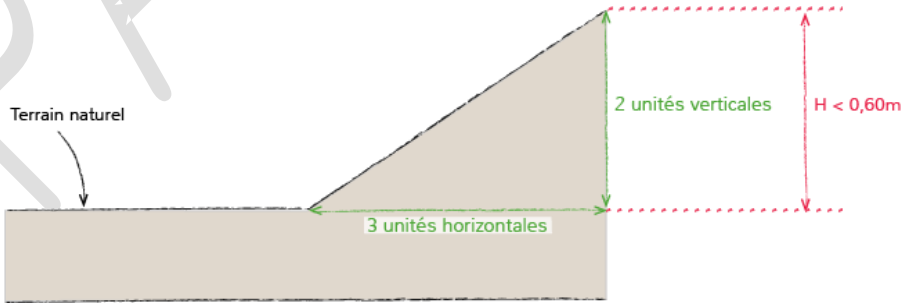
PROJET

	La reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.
	Les installations photovoltaïques*. * *Sont concernées toutes les installations photovoltaïques :* *- Les installations agrivoltaïques* *- Les serres, hangars et ombrières photovoltaïques nécessaires à l'exercice d'une activité agricole* *- Les installations photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole* *- Les centrales photovoltaïques au sol incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole*
	Le changement de destination des constructions vers de l'habitat.

PPA et AE

Sont soumis à conditions :	
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.	
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	Tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le site Géorisques peut également être consulté. Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 66. Notons par ailleurs : - Que les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions issues du décret n°2010-1254 du 22/10/2010 s'appliquent sur tout le territoire de la commune ; - Qu'il appartient au maître d'ouvrage de prévoir les dispositifs nécessaires pour se prémunir du risque retrait-gonflement des argiles.

PPAct

Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
N Nb Nf Nj	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 2v/3h (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m, - À des aménagements paysagers, sportifs ou ludiques, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.
		Illustration pente maximale : 2 unités verticales / 3 unités horizontales 

PPA et CDPENAF

	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - Qu'elles soient utiles au fonctionnement d'une construction autorisée dans la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation, - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, …
	Changement de destination d'un bâtiment existant	Seuls les bâtiments identifiés sur le plan de zonage peuvent faire l'objet de changement de destination au sens de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. La nouvelle destination doit correspondre, dans le volume existant, aux dispositions ci-dessous. Cette nouvelle destination ne doit pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes et doit être compatible avec la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. 1. Nb / Bâti du Mas Deu existant à usage d'habitation Nouvelles destinations possibles : - Artisanat, restauration, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques 2. N / Un bâtiment viticole Nouvelles destinations possibles : - Autres hébergements touristiques (gîtes) Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme, en zone naturelle, de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
	Aires de stationnement	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables.
Nj	Abris de jardin	Sous réserves : - Qu'il soit exclusivement destiné au rangement d'outils agricoles utilisés dans le cadre des jardins, - Que sa superficie n'excède pas 5m² de surface de plancher et d'emprise au sol, - Que sa hauteur n'excède pas 3m hors tout,

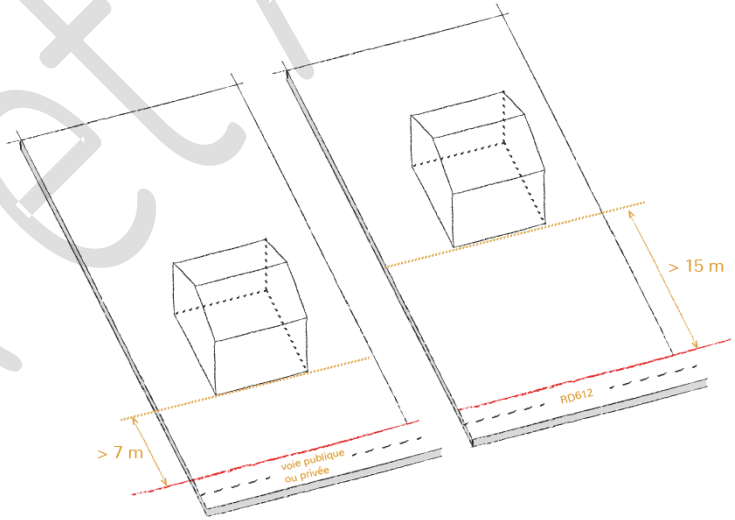
PROJET

		Un seul abri de jardin est autorisé par unité foncière, il ne peut en aucun cas servir d'habitation. *Pour rappel, la règlementation liée aux risques peut imposer des conditions différentes qui priment sur le règlement du PLU si elles sont plus restrictives.*
Nf	Réhabilitations/modernisations des installations existantes à vocation agri-touristique	Sous réserve de rechercher notamment une amélioration de l'intégration au paysage en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.

PPA et AE

N. Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

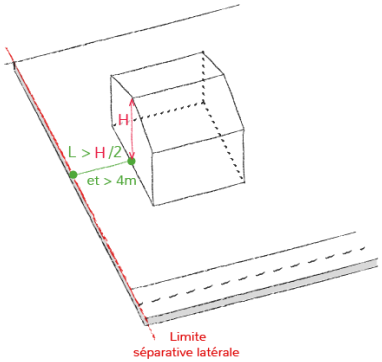
N. #3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.
3.1.2	Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 7.00m de l'alignement des voies publiques ou privées, et de 15.00m de l'axe de la RD612.  Dans le secteur Nf, ces distances sont ramenées à 5.00m. Rappel : En application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes ».
3.1.3	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives..

PPA et AE

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 et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.2.2	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	**Règles générales**
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4.00m (L=H/2).



PPA et AE

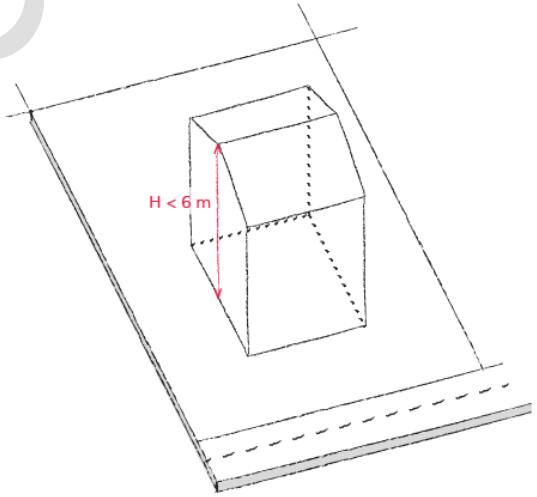
3.3.2	Les travaux d'isolation par l'extérieur des bâtiments peuvent être autorisés dans les marges de recul (dans la limite de 30cm) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	**Cas particuliers**
3.4.2	*Equipements d'intérêt collectif et services publics*
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et, notamment, les installations techniques de distribution d'énergie électrique.
3.4.3	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

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

EMPRISE AU SOL	
3.6	Dans le secteur **Nj**, l'emprise au sol d'un abri de jardin est limitée à 5m².

PROJET

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	**Mode de calcul**
3.7.1	*Définition* La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment (le faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées…) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.7.3	En cas de terrain présentant des fortes pentes sur l'emprise de la construction (supérieure à 25%), la hauteur maximale prescrite dans la zone peut être augmentée de 2.50m.
3.8	**Règles générales**
3.8.1	*Hauteur absolue* La hauteur de toute construction et installation ne peut excéder 6m. Dans le secteur **Nj**, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3.00m.



PPA et AE

3.9	**Cas particuliers**
3.9.1	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...
3.9.2	*Constructions / installations techniques agricoles*
	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	*Bâtiments existants*
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, un projet ne peut porter que sur des travaux qui : - Ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions des règles générales (point 3.1), - Sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble, - Sont dans la continuité de l'implantation ou du gabarit existant. Ces travaux ne pourront être autorisés que s'ils ne génèrent pas de problématiques de sécurité (exemple : construction à 2m de la voie et de 10m de hauteur / extension possible à 2m de la voie et sur 10m de hauteur si cela ne génère pas de problématique de sécurité).

PPA et AE

N. #4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	**Règles générales**
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	Tout porteur de projet doit veiller à ne pas créer d'ouvrage favorisant la stagnation des eaux pour éviter la prolifération des moustiques (conception des ouvrages pluviaux avec vidange rapide, terrasses sur plots non imperméabilisées, pentes de toiture terrasse permettant un écoulement total des eaux…).
4.2	**Toitures**
4.2.1	*Formes et type de toiture*
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%. Dans le secteur **Nj**, les abris de jardin peuvent présenter une toiture terrasse.
4.2.2	*Matériaux et couleurs*
	Tuiles canal ou tuiles à emboîtement en terre cuite de teinte rouge. Pour les toitures terrasses dans le secteur **Nj**, les matériaux et couleurs devront permettre une bonne intégration au site (matériaux brillants interdits, couleurs neutres,…). Les bâtiments d'exploitation présentant plus de 100m² de toiture pourront être recouverts de matériaux différents de teinte rouge. Les matériaux brillants sont proscrits.

PPA et AE

4.3	**Ouvertures / menuiseries**
4.3.1	*Formes*
	Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale. Les formes arrondies sont interdites.
4.3.2	*Matériaux et couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes sont interdites. Le blanc est autorisé. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Les éléments de fermeture devront être en bois, en aluminium ou en PVC.
4.4	**Façades**
4.4.1	*Matériaux*
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux, les appareillages peints ou dessinés de fausses pierres, ainsi que les bardages bois sont interdits. L'utilisation du bois est toutefois possible pour les annexes. Les matériaux apparents (façades en pierre) doivent être laissés naturels, c'est-à-dire ne pas être peints ou vernis mais rejointés à la chaux grasse non lissée. Les enduits de façades doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle, soit teintés dans la masse avec des ocres ou des blancs cassés. Les bâtiments d'exploitation pourront : - Faire l'objet d'un bardage métallique ou composite , - Être réalisés en parpaings et briques creuses en terre cuite mais seront dans ce cas obligatoirement enduits.

PAC et AE

4.4.2	*Couleurs*
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité des couleurs sur une même façade et les éléments extérieurs (clôtures,...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en Mairie.
4.5	**Souches de cheminées et éléments de ferronnerie**
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.6	**Balcon, escaliers, auvents**
	Les escaliers extérieurs sont interdits sauf s'ils font partie intégrante de la construction et sont constitués des mêmes matériaux.
4.7	**Clôtures**
	Les clôtures doivent être perméables et ne pas présenter d'obstacle à la petite faune (type clôture agricole).
4.8	**Enseignes**
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone. Les enseignes lumineuses sont interdites.

PPA et AE

4.9	Eléments techniques
	- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public (pompes à chaleur, climatiseurs, postes de détente de gaz,...) est interdit à moins : • D'être encastré en totalité dans la façade et masqué par une grille (ou dispositif équivalent) de même couleur que la façade, • D'être situé au-delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb et d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (grille ou dispositif équivalent de même couleur que la façade). - Les antennes, paraboles, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au #3 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ». Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïques. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. En cas de panneaux solaires ou photovoltaïques sur les toitures terrasses, ces derniers devront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés, et en cas d'inclinaison, ils ne devront pas dépasser l'acrotère. Les éoliennes individuelles sont proscrites.
4.10	Cas particuliers
4.10.1	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*
	Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,...

PPA et AE

4.10.2	*Constructions / installations techniques agricoles*
	Les règles du #4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels,...). Ces constructions / installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du #4, devront néanmoins rechercher une intégration au paysage. Les aspects brillants sont interdits.
4.10.3	*Patrimoine*
	Le patrimoine ponctuel identitaire existant sera conservé et valorisé (sauf contraintes techniques).
4.10.4	*Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique*
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.

PPA et AE

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

5.1	**Préservation des haies, ruines et murets existants**
	Les haies bocagères, ruines et murets en pierres sèches existants doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. En cas de contrainte technique particulière liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies, ruines et murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservés.
5.2	**Préservation des falaises de la Canterrane**
	Les falaises sableuses de la Canterrane doivent être préservées (milieux écologiques sensibles doublés d'éléments de paysage remarquable).
5.3	**Intégration paysagère des constructions et aménagements**
	a/Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel. b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposées de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public situé aux abords immédiats de l'unité foncière du projet. c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements…). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers…). Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.

PPA et AE

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

5.4 Imperméabilisation des sols

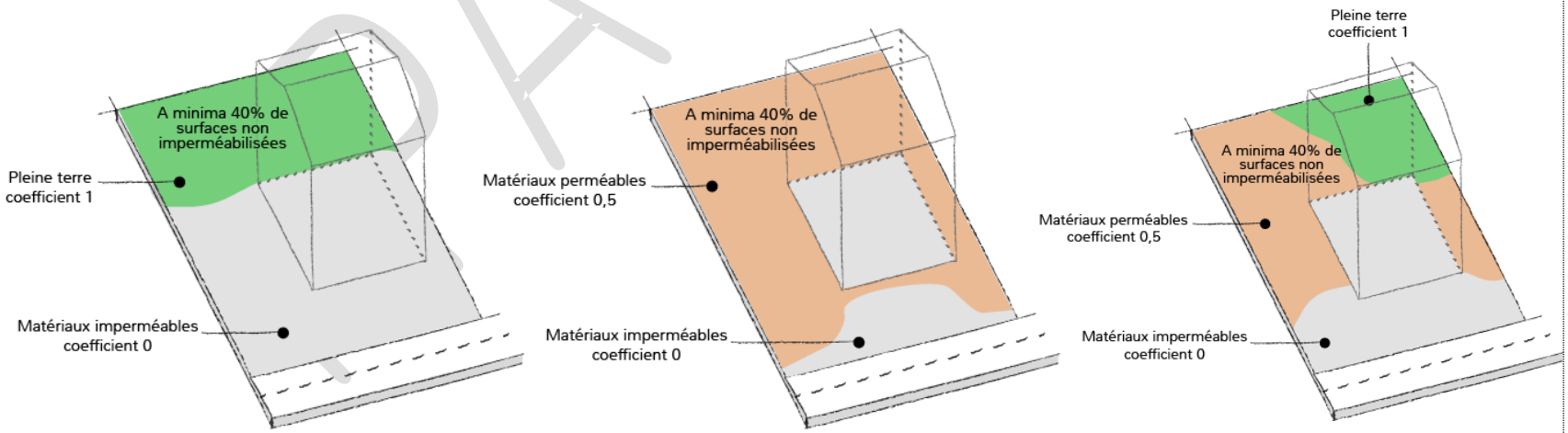
Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également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

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

- pleine terre
- matériaux perméables

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

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



DAET AF

5.5	**Eléments de paysage identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** *Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes aux règlement (IV.C.2 Article L151-19)*
	Le patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 et repéré sur le plan de zonage par un figuré spécifique doit être préservé. Il devra être réhabilité dans le respect de son histoire (matériaux, techniques,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes (périmètre de 300m autour de l'élément patrimonial repéré) avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Les haies, boisements, arbres identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions et aménagements doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00m) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci ; - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien, à la mise en valeur ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les écrins paysagers autour des éléments identifiés au titre du L151-19 doivent être préservés : toutes constructions et aménagements y sont interdits. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre du L151-19, - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.
5.6	**Eléments de paysage identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique** *Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est intégré dans les annexes aux règlement (IV.C.3 Article L151-23)*

PPA et AE

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

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

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique qui a motivé l'identification au titre du L151-23,
- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,
- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu.

PPA et AE

N. #6 – STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
6.2	Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.
6.3	Quelle que soit la superficie et le type de l'aire de stationnement, l'atténuation de sa visibilité par une localisation et une végétalisation adaptée sera recherchée. Il est exigé a minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non.
6.4	Les espaces dédiés au stationnement des véhicules doivent être traités avec des matériaux perméables.
6.5	Les aires de stationnement en zone inondable ne doivent pas faire l'objet de remblais et doivent respecter les prescriptions applicables aux parcs collectifs de stationnement de véhicules terrestres en zone inondable.

Normes de stationnement

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

Destinations / Sous-destinations		Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
	Exploitation forestière		

PROJET

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Nombre des places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	Néant
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		

PPA et AE

N. Chapitre 3 / EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N. #7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. 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.
7.5	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.

N. #8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	Eau potable
	Toute construction qui par sa nature doit disposer d'une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution.

PPA et AE

	En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve : 1. Pour les habitations à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L2224-9 du code général des collectivités territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R1321-1 du code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés. 2. Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire,...), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre du Code de la santé publique (article L1321-7). Le raccordement au réseau public d'eau destinée à la consommation humaine doit être la règle générale. L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine à partir d'une ressource privée (forage-puits) doit s'avérer exceptionnelle.
8.2	Assainissement
	Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales. Les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	*Généralités*
	Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Seront à privilégier : - Les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - Les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;

PPA et AE

- 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.

PPA et AE

TRULLAS

Asprès
Communauté de Communes

COGEAM
Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr

CRB ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr